

Päivi Haverinen

MAATALOUSYRITYKSEN SUKUPOLVENVAIHDOS

Opinnäyte

Kajaanin ammattikorkeakoulu

Tradenomikoulutus

Syksy 2006



**Kajaanin
ammattikorkeakoulu**

OPINNÄYTETYÖ TIIVISTELMÄ

Koulutusala Hallinto ja Kauppa	Koulutusohjelma Liiketalous
Tekijä(t) Päivi Haverinen	
Työn nimi Maatalousyrityksen sukupolvenvaihdos	
Vaihtoehtoiset ammattiopinnot Taloushallinto	Ohjaaja(t) Matti Haataja
	Toimeksiantaja Anonyymi tilan pitäjä
Aika 6.11.2006	Sivumäärä ja liitteet 50 + 2
<p>Tiivistelmä</p> <p>Maatalousyrittäjät, kuten muutkin yrittäjät alkaessaan saavuttaa eläkeikää, joutuvat suurten kysymysten eteen miettiessään yrityksensä kohtaloa. Jokainen yritys on erilainen, joten suunnittelu ja ratkaisut täytyy tehdä yrityksen lähtökohdista. Jokainen yrittäjä toivoo elämäntyönsä jatkuvan ja sen mahdollistaa sopivan jatkajan löytymisen lähisuvusta tai suvun ulkopuolelta. Tällöin sukupolvenvaihdon suunnittelu voidaan aloittaa. Ellei jatkajaa löydy, täytyy yrittäjän joko myydä tai lopettaa yrityksensä toiminta.</p> <p>Sukupolvenvaihdos ei ole yksinkertainen prosessi. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää sukupolvenvaihdokseen liittyviä laajoja asiakokonaisuuksia ja niihin liittyviä ongelmia aiheeseen liittyvän kirjallisuuden avulla. Työssä sukupolvenvaihdon ajateltiin tapahtuvan luovuttajien elinaikana. Teoriaosuudessa otettiin selvää vaihdokseen valmistautumisesta. Käytiin läpi luovutustapoja ja kauppahinnan muodostamista, joista verotus on riippuvainen. Verotusosiossa tutkittiin millaisia veroseuraamuksia yrittäjä kohtaa ja millaisia mahdollisia verohuojennuksia voi saada. Rahoitus on tärkeässä roolissa sukupolvenvaihdostilanteissa, sillä jatkajan ja luopujan on mahdollista saada tietyn ehdoin rahallista tukea. Rahoitusosiossa selvitettiin millaisia tukia yrittäjät voivat saada ja mitkä ovat niiden ehdot.</p> <p>Tutkimusosuudessa tehtiin laskelmia esimerkkitalan avulla. Esimerkkitalalle määritettiin käypä arvo eli todennäköinen kauppahinta. Tämän perusteella laskettiin vastikkeellisen ja osittain vastikkeellisen luovutuksen veroseuraamuksia. Tutkimuksesta selviää, että kauppahintaa ja luovutustapaa tulisi miettiä tarkasti ennen vaihdosta, jotta voidaan välttää ylisuuret veroseuraaukset. Tutkimuksesta selviää myös millaisia verohuojennuksia jatkaja ja luopijat voivat saada ja miten ne toteutuvat. Esimerkkilaskelmat on tehty yksinkertaisiksi muokattaviksi esimerkeiksi, joiden avulla halukkaat tilanpitäjät voivat tarkastella omia veroseuraamuksiaan. Opinnäytetyössä ei käsitellä sukupolvenvaihdosta, joka tapahtuu perinnönjakona. Aihetta voisi tulevaisuudessa tutkia myös tästä näkökulmasta.</p>	
Kieli	Suomi
Asiasanat	sukupolvenvaihdos, maatalousverotus, lahjaverotus
Säilytyspaikka	<input checked="" type="checkbox"/> Kajaanin ammattikorkeakoulun Kaktus-tietokanta <input checked="" type="checkbox"/> Kajaanin ammattikorkeakoulun kirjasto

School Business	Degree Programme Business Administration
Author(s) Päivi Haverinen	
Title Change of Generation, Case: A Farm	
Optional Professional Studies Accounting	Instructor(s) Matti Haataja
	Commissioned by Anonymous farmer
Date 6.11.2006	Total Number of Pages and Appendices 50 + 2
<p>Abstract</p> <p>The purpose of this study was to produce information on the change of generation in farms and problems in it. This study consists of literature on the subject and sample calculations. The theory part concentrates on how to get prepared for the change of generation and what the farm sales price consists of. Also, the theory part investigates the forms of generation transfers and their financing. Taxation is usually the most difficult part in the change of generations, so this subject is handled in more detail.</p> <p>The research part investigates the taxation of generation transfer more accurately with an example farm where the farm was valued at its current price. After this the taxation consequences of different forms of generation transfers were calculated.</p> <p>On the basis of the written part it can be noticed that the change of generation needs plenty of planning time, usually several years. Also planning must be done from the farm's point of view.</p> <p>The calculation results of the example farm indicated that in that particular case the change of generation is profitable at the price of over 50 percent of the current value. There is no large taxation consequences when this price is applied.</p>	
Language of Thesis Finnish	
Keywords	Change of generation, taxation
Deposited at	<input checked="" type="checkbox"/> Kaktus Database at Kajaani University of Applied Sciences <input checked="" type="checkbox"/> Library of Kajaani University of Applied Sciences

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	2
2 SUKUPOLVENVAIHDOS	5
2.1 Vaihdukseen valmistautuminen	5
2.2 Vaihduksen ajoitus	7
2.3 Luovutustavat	7
2.4 Kauppahinta	12
3 VEROTUS	13
3.1 Perintö ja lahjaverotus	13
3.2 Lahjaverohuojennukset	15
3.2.1 Huojennus	17
3.2.2 Maksuajan pidentäminen	18
3.2.3 Ennakkoratkaisu	18
3.3 Tuloverotus	19
3.3.1 Myyjän tuloverotus	20
3.3.2 Ostajan tuloverotus	21
3.3.3 Luovutusvoiton verovapaus	21
3.4 Varainsiirtoverotus	22
3.5 Arvonlisävero	23
4 RAHOITTAMINEN	24
4.1 Jatkajan aloitustuki ja sen edellytykset	24
4.2 Avustus	28
4.3 Korkotukilaina	29
4.4 Luopujan luopumistuki	30
5 ESIMERKKITILAN SUKUPOLVENVAIHDOS	34
5.1 Lähtökohdat	34
5.2 Tilan käyvän arvon määrittäminen	34
5.3 Tilan verotusarvon määrittäminen	38
5.4 Kauppa	39
5.5 Lahjanluonteinen kauppa	40
5.5.1 Vastike yli 50 % tilan käyvästä arvosta	41

5.5.2 Vastike alle 50 % tilan käyvästä arvosta	43
5.6 Esimerkkitalan kauppa ja rahoitus	44
6 POHDINTA	46
LÄHTEET	50
LIITTEET	

1 JOHDANTO

Elämme nykypäivänä tilanteessa, jossa suuri ikäluokka pikkuhiljaa jää nauttimaan ansaituista eläkepäivistään. Eläkeiän kohtaavat yrittäjät joutuvat näinä aikoina miettimään yrityksiensä kohtaloa. Samoin myös maaseudulla maasta elantonsa saavat yrittäjät joutuvat suurten kysymysten eteen: loppuuko tilan pitäminen vai voisiko elinkeinolla olla vielä tulevaisuutta?

Elämäntyöstään luopuvalla tilanpitäjällä on vaihtoehtona joko tilan toiminnan lopettaminen, myyminen ulkopuoliselle tai tilan toiminnan luovuttaminen sopivalle jatkajalle. Kukaan yrittäjä ei haluaisi turvautua ensimmäisiin vaihtoehtoihin, vaan toiveena on tilan toiminnan jatkaminen eli sukupolvenvaihdos. Maatilat ovat hyvin pitkälle perheyriksii, joissa jatkajaa etsitään perheen sisältä joko lapsista tai muista lähisukulaisista.

Sukupolvenvaihdos on maatilojen elinkeinojen pelastus, jos kaikki prosessin palaset saadaan kohdalleen; tilan jatkaminen kannattaa ja tilalle löytyy asialle omistautunut jatkaja. Joka tapauksessa jatkajan täytyy suunnitella tulevan yrityksensä toiminta taatakseen toimeentulonsa. Vaikka olisikin kyseessä perinteisen, tunnepitoisen työn jatkaminen, täytyy tuotannon edellytykset tarkistaa. Aina ei ole kannattavaa jatkaa aikaisempaa toimintaa.

Sukupolvenvaihdos ei ole yksinkertainen kokonaisuus, vaan siihen liittyvät laajasti erilaiset asiakokonaisuudet. Vaihdoen pitkäaikaisella suunnittelulla on prosessissa ensisijainen rooli. Suunnittelun avulla pyritään löytämään taloudellisesti ja oikeudellisesti oikeat ratkaisut. Suunnittelu kannattaa kohdistaa erityisesti verotukseen. Ongelmia voi syntyä luovutushinnan määrittäksessä ja luovutustavan päättämisessä. Näiden perusteella määrytyy mahdolliset maksettavat lahjaverot. Tarkasti tehdyllä verosuunnittelulla voidaan säästää suuret summat rahaa ja taata toiminnan jatkuvuus.

Vaihdos vaikuttaa suuresti sitä suunnittelevaan yrittäjä perheeseen. Mahdollinen tietämättömyys asioista, huoli tulevaisuudesta, jaksamisesta ja pärjäämisestä varjostaa sekä luopumista

että jatkamista harkitsevien mieliä. Omistussuhteiden muuttuessa perheen välisten suhteiden tärkeys korostuu. Tunnesiteet tilaa kohtaan ovat vahvat, joten asiat pitäisi pystyä järjestelmään kaikkia perheenjäseniä tyydyttävällä tavalla. Eripuraisuus voi estää tilan jatkamisen kokonaan. Perheiden ei kuitenkaan tarvitsisi selviytyä hankaluuksista keskenään. Ulkopuolista apua on tarjolla näihinkin ongelmiin.

Myös suunnittelussa kannattaa ja pitäisikin hyödyntää ulkopuolisten tahojen apua. Sukupolvenvaihdosta suunnittelevia tiloja auttavat prosessiin kuuluvien alojen ammattilaiset. Verokysymyksissä kannattaa kääntyä verotoimiston puoleen ja tarvittaessa kysyä lahjaveroon liittyvää ennakkoratkaisua. Pankit puolestaan tarjoavat rahoitusneuvoja. Neuvonta- ja tukipalveluja kannattaa kysyä myös maaseutukeskuksista ja työvoima- ja elinkeinokeskuksista (TE -keskukset). Luopujan eläkeasioissa on tukena eläkeviranomainen eli maatalousyrittäjien eläkelaitos (MELA.).

Opinnäytetyössäni keskityn käsittelemään toiminnan jatkamisen mahdollistavaa sukupolvenvaihdosta. Sukupolvenvaihdos on pitkäkestoinen ja jokaisella tilalla oma yksilöllinen prosessinsa, johon liittyy useita asiakokonaisuuksia ja selvitettäviä kysymyksiä: Onko tila jatkamiskelpoinen? Löytyykö perheestä jatkajaa? Milloin tila luovutetaan ja miten? Miten rahoitus järjestyy? Millaiset ovat veroseuraamukset? Miten luopujien ja jatkajien toimeentulo turvataan? Tämän lisäksi kysymyksiä nousee itse sukupolvenvaihdosprosessista eli mitä se sisältää? Mitä kaikkea tulisi tietää ja ottaa huomioon, sekä luovuttajien, että jatkajien? Miten valmistaudutaan vaihdokseen ja miten siitä selvittää? Mistä saadaan tietoa ja apua?

Opinnäytetyöni tavoitteena on pyrkiä löytämään vastauksia edellisiin kysymyksiin ja tällä tavoin tuottaa käytännönläheistä ja ajankohtaista tietoa prosessista niin, että sitä voitaisiin hyödyntää todellisessa sukupolvenvaihdoksen toteuttamisessa. Sukupolvenvaihdosprosessia on tutkittu ennenkin, mutta maatiloilla ja muissa yrityksissä tapahtuvat sukupolvenvaihdokset ovat yksilöllisiä ja suunnittelu tapahtuu yrityksen lähtökohdista. Tämän vuoksi vaihdokselle ei ole selkeitä toimintamallia.

Työssäni käsitellään vaihdokseen valmistautumista, luovutusmuotoja, verotuksesta syntyviä veroseuraamuksia ja niihin liittyviä huojennuksia sekä jatkajan ja luopujan rahoitusmahdollisuuksia. Teoriaosuuden perusteella muodostuu työn tutkimusosuus, jossa esimerkkitalan avulla käydään läpi sukupolvenvaihdostilanteesta eteen tulevia laskelmia. Tutkimuksessa määritellään esimerkkitalalle käypä arvo ja sen perusteella tutkitaan millaisia luovutusmuodos-

ta riippuvia veroseuraamuksia syntyy. Tarkoituksena on, että tutkimuksessa käytettävän esimerkkitalan yrittäjät pystyisivät käyttämään tutkimuksessa selvitettyä tietoa päätöksiensä pohjana, jos sukupolvenvaihdos tilalla tulee ajankohtaiseksi.

2 SUKUPOLVENVAIHDOS

Sukupolvenvaihdoksessa omistussuhteet muuttuvat perhepiirissä eli yritys siirtyy joko omistajan elinaikana tai hänen kuoltuaan toimintaa jatkavalle henkilölle, joka yleensä on omistajan lapsi tai muu lähisukulainen. Moraaliset arvot ja tunteet vaikuttavat suuresti päätöksien tekemiseen. Tämä ilmenee vahvoina tunnesiteinä kotitalan elämää, maita ja elinkeinoa kohtaan. Tunnesiteet ovat myös syynä sille, että maatilat siirtyvätkin yleensä aina sukupolvelta toiselle. (Ossa 2002, 5; Immonen – Lindgren 2006, 15.)

Maatilan sukupolvenvaihdoksessa joudutaan käymään läpi useita sosiaalisia, rahoituksellisia, oikeudellisia, strategisia ja moraalisia asioita. Näihin laajoihin asioihin paneutuminen tekee sukupolvenvaihdoksesta haasteellisen ja työlään prosessin. Vaikeasti kohdattavat ja käsiteltävät asiat tulee käydä läpi perinpohjaisesti ja suunnitella avoimesti. Tämä on tärkeä lähtökohta vaihdoksen onnistumiselle. (Heinonen 2005, 16.)

2.1 Vaihdoon valmistautuminen

Maatilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelu on haasteellinen, laaja ja jopa pysäyttävä kokonaisuus. Siksi vaihdokseen valmistautumisessa onkin tärkeintä kiinnittää huomiota päätöksentekoon ja siihen tarvittavaan aikaan. Luopujat tarvitsevat oman aikansa miettiessään eläkejärjestelyjä ja jatkajat valmistautuvat ottamaan vastuun tulevasta toiminnasta. Suunnittelu on tärkeää aloittaa hyvissä ajoin, ainakin 10 vuotta ennen sukupolvenvaihdosta ja luopuvien viljelijöiden eläkkeelle jäämistä. Sukupolvenvaihdos voidaan jakaa ajallisesti neljään eri vaiheeseen: 1. valmisteluvaiheeseen, 2. valmisteluvaiheeseen, suunnitteluvaiheeseen ja käytännön toteutukseen. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2005 / 2006, 3; Tiikkainen 2004.)

Ensimmäisessä valmisteluvaiheessa sukupolvenvaihdokseen aktivoituminen lähtee päätöksestä siirtää maatila ja sen omistajuus eteenpäin. Tämän päätöksen jälkeen avainasemassa jat-

koon on sopivan jatkajan löytyminen. Sukupolvenvaihdos on mahdollinen, jos sopiva jatkaja löytyy perheen tai lähisuvun piiristä. Varsinainen suunnittelu alkaa luopujan ja jatkajan välisistä keskusteluista vaihdoksesta. Tässä vaiheessa tulisi luopujien ja jatkajien keskustella mm. asumisjärjestelyistä tilakaupan jälkeen, tarkastaa maatalousyrittäjäeläke (MYEL) vakuutusmaksujen ajantasaisuus, päättää lisäeläkejärjestelyistä ja huomioida maa- ja metsämaata koskevat luovutusvoittosäännökset. (Heinonen 2005, 25; Tiikkainen 2004.)

Sopivan jatkajan löytäminen on aina tapauskohtaista. Jatkajalla tulee olla motivaatiota ja valmiuksia yritystoiminnan pyörittämiseen. Valmiuksilla tarkoitetaan työhön ja osaamiseen liittyviä tekijöitä eli jatkajalla tulee olla alan tuntemusta tai koulutusta. Lisäksi valmiuksilla tarkoitetaan jatkajan motivaatiota jatkamiseen, sitoutumista maatilaan ja käsityksiä jatkamiskyvystä. Näiden ohella jatkajan tulee selvittää sekä itselleen että muille vaihdokseen kuuluville, että maatilán jatkaminen sopii jatkajan henkilökohtaisiin tavoitteisiin ja suunnitelmiin. Myös perheen ja elämäkumppanin suhtautuminen jatkamiseen tulisi selvittää. (Heinonen 2005, 34 - 35.)

Sukupolvenvaihdokseen on siis valmisteltava kolmea tahoa: perhettä, liiketoimintaa eli maatilaa sekä toimintaa jatkavaa seuraajaa. Voimakkaimmin muutos koskee luopujaa ja seuraajaa, mutta sen vaikutukset tuntuvat vahvoina myös muun perheen parissa. Vaihdoista voi hidastaa tai sen voi jopa estää perheenjäsenten ja suvun väliset torat, kateus ja kilpailuhenki. Tärkeää onkin muistaa, ettei sukupolvenvaihdos onnistu ilman suhteiden toimivuutta, luottamusta ja rakentavaa keskustelua perheenjäsenten välillä. (Koiranen 2000, 62; Heinonen 2005, 16.)

Toiseen valmisteluvaiheeseen tulisi valmistautua viimeistään 5 vuotta ennen suunniteltua sukupolvenvaihdosta. Tällöin tulee mietittäväksi maatilán investointien suunnittelu lähivuosille. Tämä suunnittelu on tärkeää tehdä tarkasti. Yleensä vaihdoksen yhteydessä tehtävät investoinnit jäävät jatkajan tehtäväksi. (Tiikkainen 2004.)

Lisäksi toisessa valmisteluvaiheessa jatkajan tulee pikkuhiljaa aloittaa tutustuminen tilán paperiasioihin. Suositeltavaa olisi, että jatkaja yhdessä luopujan kanssa tekisi vuosien varrella veroilmoitukset ja tukihakemukset sekä tutustuisi tilán verokirjanpitoon, tukihakemuksiin, sitoumuksiin ja lohkokirjanpitoon. Näin tärkeät tiedot siirtyvät varmasti jatkajalle ja vaihdos on helpompi toteuttaa. (Tiikkainen 2004.)

Suunnitteluvaiheen toteutus kannattaa aloittaa viimeistään vuotta ennen sukupolvenvaihdosta. Tässä vaiheessa määritetään tilan tuottoarvo ja päätetään tilan luovutustavasta. Perinteisen koko tilan luovutuksen lisäksi voidaan luovuttaa pelkästään irtain omaisuus ja vuokrata pellot sekä tuotantorakennukset. Täytyy kuitenkin huomioida, että luopumistuen saaminen edellyttää maatalouskiinteistön ja -irtaimiston luovuttamista jatkajalle. Metsät tai osa niistä voidaan jättää luovutuksen ulkopuolelle. Usein jatkaja kuitenkin tarvitsee metsää toimeentulonsa turvaamiseksi. Myös verotuksen huojennussäännökset puoltavat metsien luovuttamista tilakauden yhteydessä (Tiikkainen 2004.)

Viimeistään puolta vuotta ennen luovutusajankohtaa on kannattavaa tehdä luovutuskirjaluonnokset ja vuokrasopimukset. Tällöin saadaan aikaa hakea ennakkoratkaisua ja ennakkotietoa verottajalta sekä ennakkopäätöstä aloitustuesta TE -keskukselta ja luopumistuesta maatalousyrittäjien eläkelaitokselta. Päätöksien saamisen jälkeen tehdään lopulliset luovutuskirjat ja vuokrasopimukset, jolloin tilanhoito siirtyy jatkajille. Tästä alkaa varsinainen hankkeen toteuttaminen eli tilan toiminnan jatkaminen ja kehittäminen. (Tiikkainen 2004.)

2.2 Vaihdon ajoitus

Sukupolvenvaihdoksissa kannattaa miettiä tilan luovuttamisen ajankohtaa eli missä vaiheessa vuotta luovutus toteutetaan. Vaihdo voidaan suorittaa milloin vain vuoden aikana mutta ajoittamalla luovutuksen alkuvuoteen on mahdollista välttää suuret veropiikit. Karjatilallisen kannattaa luovuttaa tilansa juuri kalenterivuoden alkuun, koska silloin myyjälle ei ole kertynyt varsinaista maataloustuloa. (Tiikkainen 2004.)

2.3 Luovutustavat

Maatilat kuten muukin elinkeino-omaisuus tulisi pyrkiä siirtämään seuraavalle sukupolvelle tai muulle jatkajalle luonnollisesti yleensä jo hyvissä ajoin viljelijäpariskunnan elinaikana. Tällöin saadaan aikaa suunnitella tapahtumaa perusteellisesti ja voidaan saavuttaa taloudellisesti suurin mahdollinen hyöty. Aika antaa myös mahdollisuuden tehdä vaihdoksen asteittain vaiheittaisella sukupolvenvaihdoksella. Muita yleisimpiä vaihtoehtoja suorittaa vaihdos on lahja

(vastikkeeton), kauppa tai lahjanluonteinen kauppa. (Aarnio - Saarenpää - Santala, 10; Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 4.)

Omistusjärjestelyt voidaan myös siirtää toteutettavaksi myöhempään vaiheeseen, jolloin sukupolvenvaihdos toteutetaan vuokraamalla tila jatkajalle. Vuokrasopimuksien tekeminen on kuitenkin harvinaisempi ratkaisu tilanteeseen. Maanvuokrauslaki säätelee vuokrausta, jolloin vuokrausaika voi olla enintään 15 vuotta. Vuokrasopimuksen tulee olla kiinnitetty tai rekisteröity. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 8; Maa ja metsätalousministeriö 2006.)

Aina sukupolvenvaihdosta ei ehditä tekemään viljelijän eläessä. Tämän varaan sukupolvenvaihdosta ei saisi kuitenkaan jättää. Omistajan kuolemistapauksissa jatkaja voi saada tilan haltuunsa vastikkeettomana joko perintönä tai testamentilla. (Aarnio - Saarenpää - Santala, 11.)

Kauppa ja lahjanluonteinen kauppa

Ostaminen on yleisimpiä tapoja aloittaa tilanpitäminen. Yleensä se tapahtuu siten, että yksi lapsista ostaa tilan vanhemmiltaan. Tällöin on tärkeää, että jatkaja voi ostaa maatilaa sen tuotannollista arvoa vastaavasta hinnasta. (Maa ja metsätalousministeriö 2006.)

Jatkajan kannalta kannattavin tapa laskea tilan tuotannollista arvoa on tuottoarvo. Kun halutaan sijoittaa rahaa maatilaan, halutaan sille myös kohtuullinen tuotto ja maksukykyä, jotta mahdolliset hankitut velat voidaan maksaa määrääkaan mennessä. Oikein laskettu menneiden vuosien tuottoarvo ja ennuste myös tulevaisuuden tuotoista turvaa sen, että jatkava tilanpitäjä voi selviytyä velvoitteistaan. Liitteessä 2 tuloslaskelmamallin mukainen kaavio, jolla tuottoarvo voidaan laskea. (Malmivaara 2006.)

Jatkaja voi ostaa tilan myös sen markkina-arvosta, jolloin verottaja laskee tilalle käyvän arvon omaisuusarvojen mukaan. Käypään arvoon arvostetaan tilalla sijaitsevat rakennukset ja tontti, maatalousirtaimisto, maatalousmaa ja metsämaa, metsätalousirtaimisto, eläimet ja maitokiintiö, jos sellainen on. Tällöin sovittava kauppahinta tulisi olla yli 75 %:a tilan käyvästä arvosta. (Oulun ja Kainuun verovirasto 2006.)

Myyjän antaessa alennusta kauppahinnasta ostajan hyväksi, kauppaa voidaan pitää lahjanluonteisena. Lahjanosasta tulee aina tehdä lahjaveroilmoitus. Verotuksessa kauppaa pidetään perustilanteessa lahjanluonteisena silloin, kun kaupan kohteen käyvän arvon alennuksen

määrä on 25 % tai enemmän. Perintö- ja lahjaverolain (PerVL) 18 §:n 3 momentti sääntelee asiaa niin, että ostajan saama alennus katsotaan myyjältä saaduksi lahjaksi, mikäli kauppahinta on enintään kolme neljännestä käyvästä hinnasta. (Lakari 2004, 9.)

PerVL 55.3 §:n mukaan maatilain tai sen osan luovutuksen ollessa osittain vastikkeellinen ja vastikkeen ollessa enemmän kuin 50 prosenttia käyvästä arvosta, maatilain tai sen osaan kohdistuva lahjaveron voidaan jättää kokonaan maksuun panematta. Menettelyn edellytyksenä kuitenkin on, että jatkamistapauksia koskeva huojennussäännös toteutuu. Jos kauppahinta halutaan sopia käypää hintaa pienemmäksi ja lahjaveron maksulta halutaan välttää, on hyvä hakea verottajan ennakkoratkaisua lahjaveron määrästä. (Ossa 2002, 137, 140.)

Irtaimen ja kiinteän omaisuuden kauppa

Sukupolvenvaihdoksissa voidaan luovuttaa irtain ja kiinteistö erilliselläkin kaupalla. Tällöin irtaimen myyntitulo on osa maatilatalouden tuloverolain (MVL) mukaista maataloustulota myyjälle. Kiinteä omaisuus puolestaan verotetaan tuloverolain (TVL) luovutusvoittoa koskevien säännösten mukaan. (Ossa 2000, 87; Tiikkainen 2006.)

Kiinteäksi omaisuudeksi luetaan rakennetut kiinteistöt, maa- ja metsätilat, koskiosuudet, tontit ja muut maa-alueet sekä erottamattomat määräalat. Lisäksi kiinteistöksi luetaan toisen maalla oleva rakennus tai rakennelma. Tällä tarkoitetaan vuokrasopimuksen mukaista siirtokelpoista vuokraoikeutta rakennettuun tonttiin. Irtaimen omaisuuden määritelmä on laaja. Yksinkertaisesti irtaimen voidaan käsittää kaikenlaisen muun omaisuuden, joka ei ole kiinteää omaisuutta. (Andersson - Linnakangas 2002, 216 - 217.)

Irtaimen ja kiinteistön kaupasta on tehtävä kirjalliset sopimukset. Irtaimen luovutuksessa näin on hyvä menetellä lähinnä todistelussyistä. Kiinteistön kaupassa kirjallinen sopimus on edellytys kaupan pätevyydelle. Vahvistetusta kauppakirjasta tulee löytyä ainakin tiedot kaupan osapuolista, kaupan kohteesta, kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta sekä luovutustarkoitus. Myös mahdolliset purkavat ja lykkäävät ehdot on liitettävä vahvistettuun kauppakirjaan, jotta ne voidaan todistaa päteviksi. (Suomen asuntosivut Ky 2006.)

Kiinteistön omistusoikeus kirjataan myöntämällä saannolle lainhuuto. Tämä velvollisuus lankeaa kiinteistön uudelle omistajalle. Lainhuudatus pitää hakea määräajassa eli kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan tekemisestä. (Suomen asuntosivut Ky 2006.)

Lahja

Lahjan tunnusmerkeiksi voidaan lukea seuraavat kolme piirrettä:

- 1) luovutustoimen seurauksena varallisuutta siirtyy pysyvästi henkilöltä toiselle,
- 2) varallisuuden luovutuksen seurauksena antajan varallisuus vähenee ja saajan varallisuus kasvaa luovutusobjektin määrällä ja
- 3) luovuttaja toimii (fiktiivisessä) lahjoittamistarkoituksessa. (Ossa 2002, 118.)

Toimintaa jatkavan kannalta lahjoittaminen olisi vaihtoehtoisista edullisin. Tämä ei kuitenkaan ole käytännössä useinkaan mahdollista. Täytyy ottaa myös huomioon tilan luovuttajien toimeentulo ja asumisjärjestelyt sekä tilan velkarasitteet. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 4.)

Lahjoituksesta on hyvä tehdä vapaamuotoinen lahjakirja. Lahjakirjaan tulisi merkitä vähintään lahjan antaja, lahjan saaja, lahjoituksen kohde ja omistusoikeuden siirtymisen ajankohta. Lahjakirjassa lahjan luovuttajalla on mahdollisuus pidättää itselleen hallintaoikeus luovutettavaan kohteeseen. Lahjaverotuksessa hallintaoikeuden arvo vähennetään pääomitetulta arvosta lahjan arvosta antajan ikään perustuvan kertoimen mukaisesti. Tällöin järjestely alentaa lahjan arvoa ja siitä määrättävää lahjaveroa. (Immonen - Lindgren 2006, 92.)

Lahjasta tulee antaa lahjaveroilmoitus kolmen kuukauden kuluessa lahjaverovelvollisuuden alkamisesta. Kun lahjansaaja on saanut lahjan haltuunsa, lankeaa hänelle velvollisuus suorittaa lahjaveroa PerVL 20 §:n mukaisesti. Lahjan luovuttaja vapautuu kaikista veroseuraamuksista antaessaan yrittäjän lahjana. (Immonen - Lindgren 2006, 92; Lakari 2004, 9.)

Lahjakirjassa lahjanantaja voi pätevästi määrätä, ettei rintaperillisen tai muun perillisen saama lahjaa oteta ennakkoperintönä huomioon jaettaessa aikanaan lahjoittajan jäämistöä. Tämä mahdollisuus tulee ottaa huomioon juuri lahjalla tai lahjanluontoisella kaupalla suoritettavissa sukupolvenvaihdoksissa. Näin lahjoittajan kuolema ei tulevaisuudessa aiheuta tilan jatkajalle ylivoimaisia taloudellisia rasitteita ja vaarana toiminnan jatkuvuutta. (Immonen - Lindgren 2006, 93.)

Lisäksi lahjakirjalla voidaan määrätä aviopuolison oikeudesta omaisuuteen. Lahjoittaja voi määrätä, ettei lahjansaajan aviopuolisolla ole avio-oikeutta lahjakirjalla luovutettuun omaisuuteen eikä sen tuottoon eikä sen sijaan tulleeseen omaisuuteen. (Immonen - Lindgren 2006, 92.)

Perintö

Viljelijän kuolemantapauksen jälkeen omistusoikeuden vainajan omaisuuteen voi saada joko perintöoikeuden tai testamentin nojalla. Perinnön saavat ne perilliset, jotka laissa olevan perimysjärjestyksen mukaan ovat siihen oikeutettuja. Perimysjärjestelmä perustuu sukulaissuhteisiin. Perittävän lapset ja heidän jälkeläisensä, ottolapset ja aviopuoliso ovat ensisijaisesti perinnön saajina. Laillisen perimysjärjestyksen mukaiset perilliset saavat omaisuuden perintönä, ellei perittävä ole tehnyt perimysjärjestystä muuttavaa testamenttia. (Helokoski - Lindholm 2001, 11; Kivelä - Nordell 2001, 407.)

Testamentti on yksipuolinen oikeustoimi, jolla voidaan syrjäyttää lakimääräinen perimysjärjestys. Ainoa rajoitus tässä on rintaperillisen lakiosaoikeus. Rintaperillinen on aina oikeutettu lakiosaan. Lakiosa on puolet sen perintöosuuden arvosta, joka lakimääräisen perimysjärjestyksen mukaan kuuluu perilliselle. Testamentti on yleensä omistusoikeustestamentti jolloin testamentinsaaja saa täyden omistusoikeuden omaisuuteen. Hallintatestamentilla voidaan antaa saajalle ainoastaan omaisuuden käyttöoikeus. (Kivelä - Nordell 2001, 407.)

Vaiheittainen sukupolvenvaihdos

Tilan hallinta voidaan siirtää jatkajalle vaihtoehtoisesti myös vaiheittain. Vaiheittainen viljelijäksi ryhtyminen voi olla tarkoituksenmukaista silloin, kun jatkaja asuu tilalla ja osallistuu tilan töihin, mutta koko tilan luovuttaminen ei vielä ole ajankohtaista. Tilan siirtämisessä jatkajalle voidaan hyödyntää nuoren viljelijän aloitustukea täysimääräisesti. (Maa ja metsätalousministeriö 2006; Sukupolvenvaihdoksen opas 2005 / 2006, 9.)

Vaiheittaisen luovutuksen voi toteuttaa myymällä tai vuokraamalla jatkajalle ensin ainakin puolet tilasta. Tilan puolikkaan ollessa elinkelpoinen, ei tarvita mitään lisäehtoja. Jos elinkelpoisuus saavutetaan vasta toisenkin puolikkaan luovutuksen jälkeen, tulee luopujien antaa

sitoumus siitä, että he luovuttavat loppuosan samalle jatkajalle kolmen seuraavan vuoden aikana. Tämän ajan koittaessa, jatkaja voi hakea hankinnan rahoittamiseen korkotukilainaa. (Maa ja metsätalousministeriö 2006; Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 9.)

2.4 Kauppahinta

Kauppahinnan määrittelevät aina tilan ostaja ja myyjä parhaimmaksi näkemällään tavalla. Sukupolvenvaihdoksissa ei välttämättä pyritä käymään tilasta markkinahintaista kauppaa, vaan hinta muodostetaan tilan tuotannollisen arvon ja jatkajien resurssien perusteella. Maatilatalouden jatkuvuuden turvaamiseksi tulisi huolehtia, ettei kauppahinta ylitä tuotannollista arvoa. Kauppahintaa ei myöskään pidä määrittää niin korkeaksi, että tilanpidonjatkajan maksuvalmius vaarantuu, sillä huomioon tulee ottaa myös tilan tulevat välttämättömät investointitarpeet. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 4; Kiviranta 2006, luku 15.)

Luovutettavan maatilan oikea arvonmääritys on keskeinen osa sukupolvenvaihdosta. Mikä on oikea arvo? Lisäksi täytyy miettiä, mikä on oikeudenmukainen arvo, koska kaupassa yleensä aina on mukana useita osapuolia. Kauppa syntyy, kun kaikkia tyydyttävä tulos on saavutettu. Kauppahintaan voi kuulua rahana maksettavan osuuden lisäksi mahdolliset siirtyvät lainat, sisarosuudet tai muu oikeus kuten asumisoikeus jota kutsutaan myös ”syytingiksi”. (Malmivaara 2006.)

Vielä muutamia vuosia sitten tilakaupan yhteydessä piti ottaa huomioon myös jatkajan sisarukset, joille kaupan yhteydessä maksettiin ns. sisarosuuskorvausta. Tällöin jatkaja maksoi sisaruksilleen osan kauppahinnasta. Nykyään sisarosuuksia maksetaan enää vain harvoin. Lähes poikkeuksetta kauppahinta maksetaan suoraan ja kokonaisuudessaan luopujille. Onkin järkevää ajatella niin, että sukupolvenvaihdoksessa molempien vanhempien eläessä, kysymyksessä ei ole perinnönjako, vaan jatkajan ja luopujan välinen kauppa. Mikäli vanhemmat katsovat tarpeelliseksi korvauksen sisaruksille, voivat he luovuttaa muille sisaruksille vastavasti lahjoja kuten mm. tontin tilan mailta. (Tiikkainen 2004.)

3 VEROTUS

Tilan omistussuhteiden vaihtuessa verotuksen suunnittelu on maatalan talouden merkittävä osatekijä. Sillä voi olla jopa ratkaiseva vaikutus tilan pitämiselle. Veroseuraamuksia syntyy aina siirrettäessä omaisuutta seuraavalle jatkajalle. Jotta aiheeton verotus ja turha velkaantuminen vältettäisiin, on verosuunnittelu hyvä aloittaa ajoissa jo ennen lopullisen luovutuskirjan laatimista. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 13.)

Verosuunnittelun keskeisimpiä tarkoituksia on maksuun tulevien perintö- ja lahjaverojen minimointi oikean ajoituksen sekä sukupolvenvaihdoissa säännösten avulla. Vaikka veron maksaminen tuntuu välttämättömältä pakolta, on se kuitenkin vain kertaluontoinen kustannus. Veron suorittamisella oikeaoppisesti voidaan siirtää verotehokkaasti omaisuutta sukupolvelta toiselle. (Manninen 2001, 371.)

3.1 Perintö ja lahjaverotus

Perintö- ja lahjaverotus ovat pääomaverotuksen muotoja, joiden verotuskohteena ovat omaisuuden vastikkeettomat saamiset. PerVL 1§:n mukaisesti perintö- ja lahjaverovelvollisuus liittyy perintöön, testamenttiin ja lahjaan. Perityn ja lahjoitetun omaisuuden arvostuskäytäntö voi vaihdella ympäri Suomea. Perintö- ja lahjaverotuksessa arvon määrittelyn lähtökohtana on varojen arvostaminen käypään arvoon eli todennäköiseen luovutushintaan. (Ossa 2000, 117 – 118; Manninen 2001, 371.)

Velvollisuus suorittaa perintöveroa syntyy pääsäännön mukaan sekä perillisen että testamentinsaajan osalta perinnönjättäjän kuolemasta. Velvollisuus suorittaa lahjaveroa alkaa PerVL 20.1 §:n mukaan, kun lahjansaaja on saanut lahjan haltuunsa. (Immonen - Lindgren 2006, 109.)

Perinnön-, testamentin- sekä lahjansaajat jaetaan PerVL 11 ja 21 §:n mukaan kolmeen veroluokkaan. Ensimmäiseen veroluokkaan kuuluvat aviopuoliso, lapsi, aviopuolison lapsi, ottolapsi, omat vanhemmat ja ottovanhemmat, lapsen ja ottolapsen rintaperillinen. Toiseen veroluokkaan kuuluvat veli, sisar, veli- ja sisarpuoli ja edellä mainittujen jälkeläinen. Kolmanteen veroluokkaan kuuluvat muut luovutuksen saajat eli muut sukulaiset ja vieraat. (Immonen - Lindgren 2006, 101 - 111.)

Lahjaveroasteikko

Taulukko 1. Lahjaveroasteikko. PerVL 14 ja 21 §:n mukaan perintö- ja lahjaveroa maksetaan I veroluokassa seuraavan asteikon mukaan:

Verotettavan osuuden arvo euroa	Vero alarajan kohdalla	Veroprosentti ylimenevästä osasta
3 400 - 17 000	85	10
17 000 - 50 000	1 445	13
50 000 -	5 735	16

Ensimmäisessä veroluokassa lasketaan asteikon mukainen vero. Toisessa veroluokassa asteikon mukainen vero lasketaan kaksinkertaisena. Kolmannessa veroluokassa asteikon mukainen vero lasketaan kolminkertaisena. (Immonen - Lindgren 2006, 111.)

Vaiheittain toteutetussa sukupolvenvaihdoissa täytyy ottaa huomioon PerVL 20.1 §:n kumulointisäännös, jonka mukaan aikaisemmin annetut lahjat lasketaan yhteen. Jos lahjansaaja on saanut lahjanantajalta yhden tai useampia verotettavia lahjoja kolmen vuoden kuluessa ennen verovelvollisuuden alkamista, täytyy nekin ottaa lukuun veroa määrättäessä. Verosta täytyy kuitenkin säännöksen mukaan vähentää lahjaveron, joka on jo suoritettu edellisistä lahjoista. (Immonen - Lindgren 2006, 111.)

Hallintaoikeus

Yrityksen vastikkeeton luovutus lahjana tai perintönä johtaa aina saajan verotukseen. Näistä syntyvää veroa on kuitenkin mahdollisuus pienentää. Näin voidaan menetellä, jos lahjoittajalle pidätetään joko hallinta-, käyttö-, tuotto- tai asumisoikeus lahjoitettavaan omaisuuteen.

Pidätetyn oikeuden arvo vähennetään vastikkeettomana saadun omaisuuden arvosta. (Immonen - Lindgren 2006, 111; Ossa 2001, 119.)

Asumisoikeuden, muun syytingin tai nautintaoikeuden arvo lasketaan kertomalla omaisuuden todellinen vakiintunut nettotuotto lailla olevalla ikäkertoimella seuraavasti:

Taulukko 2. Iän perusteella määräytyvät ikäkertoimet

Ikä vuotta	kerroin
alle 44	12
44 - 52	11
53 - 58	10
59 - 63	9
64 - 68	8
69 - 72	7
73 - 76	6
77 - 81	5
82 - 86	4
87 - 91	3
92 -	2

Hallintaoikeuden pidättäneen henkilön kuoleman jälkeen ei enää synny veroseuraamuksia, sillä verotus on suoritettu omistusoikeuden siirtyessä. Jos hallintaoikeuden pidättänyt haluaa kuitenkin luopua oikeudestaan eläessään, käsitellään tätä kiinteistön luovutuksesta erillisenä itsenäisen lahjoituksen käsittävänä oikeustoimena. Tällöin hallintaoikeuden sisältävän lahjan arvoksi katsotaan hallintaoikeuden lahjoitushetkellä ollut perintö- ja lahjaverolain mukaisella ikäkertoimella kerrottu arvo. (Kiviranta 2006, luku 15.)

3.2 Lahjaverohuojennukset

Yritystoiminnan jatkuvuus voi vaarantua tapauksissa, joissa maatila siirtyy perintönä tai lahjana toimintaa jatkavalle perilliselle tai lahjansaaajalle. Tähän syynä on perintö- ja lahjavero-

tuksessa omaisuuden arvostaminen käypään arvoon. Tämän vuoksi perintö- ja lahjaverolaissa on sukupolvenvaihdoksia helpottavia huojennuksia. Sukupolvenvaihdoksen suojasäännöksiä ovat:

- perintö- ja lahjaveron jättäminen osittain maksuun panematta (PerVL 55 §)
- perintö- ja lahjaveron maksuajan pidentäminen (PerVL 56 §)
- perintöverotuksen toimittamisen lykkääminen (PerVL 25.3 §)
- vapautus perintö- ja lahjaverosta sekä maksunlykkäys (PerVL 53 §)
- ennakkoratkaisu lahja- ja perintöverotuksessa (PerVL 39a §)

(Manninen 2001, 403.)

Opinnäytetyössäni paneudun tarkemmin veron osittain maksamatta panemiseen, maksuajan pidentämiseen ja ennakkoratkaisun hakemiseen.

Lahjaveron huojennuksen ehdot

Kun yritystoimintaa jatketaan, voidaan myöntää lahjaveron huojennus. Tällöin jatkajan ei tarvitse olla luovuttajan sukulainen. Huojennusta sovelletaan maatilojen lisäksi muuhun yritystoimintaan. Kuitenkaan pelkän metsätilan luovutukseen sitä ei sovelleta. Edellytyksenä huojennukselle on, että jatkaja jatkaa tilan viljelyä omiin nimiinsä. Jos pellot on vuokrattu ulkopuoliselle, täytyy jatkajan saada ne takaisin käyttöönsä omistajan vaihdoksen jälkeen, jotta huojennus voidaan saada. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2005 / 2006, 14.)

Huojennusta voidaan myöntää myös sivutoimiselle viljelijälle. Jatkajan ei siis välttämättä tarvitse osallistua kaikkiin tilan töihin tai tarvitse asua tilalla. Huojennusta sovelletaan myös luovutettaessa osa tilasta. Luovutettavan omaisuuden arvosta vähennetään myyjille jäävien maa-alueiden, tonttien ym. pidätyksen arvo. Metsähakkuuoikeuden pidätyksen arvo lasketaan verokuutiometrimäärän raha-arvon mukaan kerrottuna myyjien iän mukaisella kertoimella. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2005 / 2006, 14.)

KHO:n uusimpien tulkintojen mukaan, asumisoikeuden arvo lasketaan kokonaisuudessaan mukaan kauppahintaan, silloin kun luovuttajat pidättävät asuntoonsa myös sähkön ja läm-

mön syytinkinä. Pelkkä asumisoikeuden pidätys laskettaneen sen sijaan luovutettavan omaisuuden arvoa vähentävänä tekijänä, joskaan tästä ei ole vielä oikeusasteiden tulkintaa. Asumisoikeuden arvo lasketaan osuutena asunnon arvosta (yleinen käytäntö 5 % / vuosi) kerrottuna ikäkertoimella. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 14.)

Lahjaveron huojennusta on aina haettava kirjallisesti lahjaveroilmoituksessa tai viimeistään ennen lahjaverotuksen toimittamista. Lahjaveroilmoitus tulee jättää kolmen kuukauden kuluessa lahjan saamisesta. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 14.)

3.2.1 Huojennus

PerVL 55. ja 56. § käsittelee maatilojen ja yritysten lahjaverotukseen säädettyjä huojennuksia. Jos kauppakirjassa sovittu vastike on yli puolet tilan käyvästä arvosta, voidaan välttyä lahjaveron maksamisesta. Vastikkeeseen luetaan rahasuoritusten lisäksi siirtyvät ja maksettavat velat sekä mahdollinen syytingin pääoma-arvo. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 13 - 14.)

PerVL 55 §:n mukaan perintö- tai lahjaverosta voidaan verovelvollisen tekemän pyynnön perusteella jättää osa maksuunpanematta, jos pyyntö on esitetty ennen verotuksen toimittamista. Huojennus vaikuttaa lahjaveron määrään ja maksuaikatauluun. Lahjaverotuksen pohjana on arvo, joka on 40 % tilan lain varojen arvostamista verotuksessa vahvistetusta arvosta eli maatalousmaan, metsän, rakennusten sekä koneiden ja kaluston arvosta. Tähän lisätään muun varallisuuden kuten karjan, käypä arvo. Määrätyn perintö- tai lahjaveron suhteellisen osan koko verosta tulee olla vähintään 850 euroa. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 14; Puronen 2005, 569 - 570.)

Kun tila lahjoitetaan, määrätään lahjavero suoraan edellä mainitusta arvosta. Vastikkeellisessa luovutuksessa lahjan määrä lasketaan kauppahinnan ja käyvän arvon suhteellisenä osuutena edellä mainitusta arvosta. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 14.)

Huojennus sitoo sen saajaa, sillä yritystoimintaa on jatkettava ainakin viiden vuoden ajan lahjaverotuksen toimittamisesta lukien. Jos verovelvollinen luovuttaa pääosan eli yli puolet saamastaan maatilasta ennen kuin viisi vuotta on kulunut lahjaverotuksen toimittamispäivästä,

maksuunpanematta jätetty vero maksuunpannaan 20 prosentilla korotettuna. (Puronen 2005, 601.)

3.2.2 Maksuajan pidentäminen

Maksuajan pidennystä tulee nimenomaisesti pyytää verovirastolta, kuten huojenusetuakin. Pyynnön pitää tapahtua ennen perintö- ja lahjaverotuksen toimittamista. Jos luovutus täyttää laissa määrätty soveltamisen edellytykset, veroviranomaisen on myönnettävä maksuajan pidennys. Verovelvollisella on siten etuun laillinen oikeus, eikä edun saaminen ole viranomaisen harkintavallassa. Vero, jonka maksamiseen on myönnetty pidennystä, maksuunpannaan kannettavaksi yhtä suurina, vähintään 850 euron suuruisina vuotuiserinä enintään viiden vuoden aikana. (Puronen 2005, 607 – 608.)

Myös maksuajan pidentämisen etuuden voi menettää. Tähän sovelletaan samaa sääntöä kuin huojenukseenkin eli yritystoimintaa on jatkettava ainakin viiden vuoden ajan lahjaverotuksen toimittamisesta lukien. Jos jatkaja viiden vuoden kuluessa saannostaan luovuttaa pääosan, määrätään erääntymättömät maksuerät kannettavaksi seuraavan kantoerän yhteyteen. (Manninen 2001, 418.)

3.2.3 Ennakkoratkaisu

PerVL 39a §:n mukaisesti verovirastosta voi saada kirjallista hakemusta vastaan perintö- ja lahjaveroa koskevan ennakkoratkaisun. Ennakkoratkaisu on sitova etukäteistieto siitä, jottaako suunniteltu kauppahinta lahjaveron määräämiseen luovutuksensaajalle ja mikä lahjaveron määrä on. Ratkaisun pohjalta kauppahintaa voidaan muotoilla sellaiseksi, ettei luovutuksesta tarvitse suorittaa lahjaveroa. Lahjaa koskeva ennakkoratkaisu voidaan pyytää aina kun varallisuutta, oli se sitten maatila, muu yritys tai näiden tai mitä tahansa muuta irtainta tai kiinteää omaisuutta aiotaan luovuttaa. Lahjaverosta ennakkoratkaisua voi hakea sekä luovuttaja että luovutuksensaaja. Perintöverosta ennakkoratkaisua haetaan perinnönjättäjän kuoleman jälkeen kuolinpesän osakas, erityisjälkisaädöksen saaja ja eloonjäänyt puoliso, silloinkin kun tämä ei ole kuolinpesän osakas. (Ossa 2001, 146.)

Ennakkoratkaisua haetaan vapaamuotoisella hakemuksella. Hakemukseen kannattaa liittää suunniteltavaan luovutukseen liittyvä yksilöity kauppa-, lahja- tai muu luovutuskirja kahden todistajan oikeaksi toteamana luonnoksena. Tämä ei ole kuitenkaan ehdotonta, jos hakemus muutoin täyttää kaikki tiedot, jotka tarvitaan ennakkoratkaisun antamista varten. (Kiviranta 2006, luku 15.)

Ennakkoratkaisuhakemuksessa on tärkeää yksilöidä luovutus tarkasti. Hakemuksesta tulee käydä ilmi luovutuksen osapuolet ja heidän sukulaisuussuhteensa, kaupan kohteena olevat tilat ja maatalousirtaimisto sekä vastike. Vastikkeen jakautuminen tulee selvittää erikseen sekä kiinteälle että irtaimiston eri osille. Jos osa tilasta tai sen rakennuksista pidätetään luovuttajille, tulee tästä muistaa mainita hakemuksessa. Jos kauppahintaan kuuluu syytinki, on tämäkin mainittava. Myös metsän pinta-ala ja verokuutiometrit tulee mainita. Hakijan tulee esittää myös oma arvio luovutettavan omaisuuden arvosta. Huojennusta ja maksuajanpidennystä haettaessa on hakemukseen kirjoitettava lausuma, jossa todistetaan maatalouden harjoittamisen jatkaminen. (Kiviranta 2006, luku 15.)

Ennakkoratkaisusta päättää verovirasto, jonka alueella lahjanantaja asuu. Ennakkoratkaisua tulee käsitellä kiireellisenä. Ennakkoratkaisun voimassaoloaika määräytyy tapauskohtaisesti. Ennakkoratkaisu on sitova, jos hakija sitä vaatii. Ennakkoratkaisu ei ole sitova, jos lahjoitus tai kauppa tehdään ennen ratkaisun saamista. Ennakkoratkaisupäätöksestä voi tehdä valituksen ja siihen voi hakea muutosta 30 päivän kuluessa tiedoksisaannista siltä hallinto-oikeudelta, jonka tuomiopiirissä ennakkoratkaisu on tehty. PerVL:n mukainen ennakkoratkaisu maksaa 202 euroa. (Kiviranta 2006, luku 15; Immonen - Lindgren 2006, 31.)

3.3 Tuloverotus

Suomalaisen maatilatalouden harjoittajan verotuksessa keskeinen sija on tuloverotuksella. Tuloverotuksen lähtökohtana ovat omaisuusosien käyvät arvot, jotka verottaja määrittelee. Järjestely on sama kuin lahjaverotuksessa. Suunniteltaessa tuloverotusta tavoitteena on välttää suuret veropiikit jakamalla tilakauppavuoden verotus luopujien ja jatkajien kesken. Tähän tulisi valmistautua huolellisesti useamman vuoden ajan ennen tilakauppaa. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2005 / 2006, 16.)

3.3.1 Myyjän tuloverotus

Verovelvollisen myydessä omaisuuttaan kaupalla, syntyy luovutusvoittoa. Tuloverolain (TVL) 45.1 §:n mukaan omaisuuden luovutuksesta saatava voitto on veronalaista pääomatuloa, jota verotetaan pääomatulon veroprosentin mukaisesti. Tuloverotusta sovelletaan kaiken tyyppisten esineiden luovutukseen. Sukupolvenvaihdostilanteissa tämä koskee useimmiten kiinteistön luovutusta. Verotusta sovelletaan myös tilanteisiin, joissa omaisuuden luovuttaja saa vastineeksi muuta omaisuutta rahan sijasta. Vastikkeen laadulla ei ole väliä, riittää että se on rahanarvoinen etuus. (Ossa 2000, 89, 93.)

Luovutetusta omaisuudesta saatava voiton määrä lasketaan vähentämällä luovutushinnasta omaisuuden hankintamenon poistamatta oleva osa ja voiton hankkimisessa olleiden menojen yhteismäärä. (Ossa 2000, 93)

Myyjän tuloverotuksen pohjana ovat siis eri omaisuusosille määritettävät käyvät arvot. Tämän perusteella maatilan kauppahinta jaetaan omaisuusosille käypien arvojen mukaisessa suhteessa.

Esimerkki: Jos tilan kauppahinta on 100 000 euroa ja käypä arvo 200 000 euroa, kerrotaan jokaisen omaisuusosan käypä arvo 0,5:llä, jolloin selviää eri omaisuusosien osuus tilan kauppahinnasta. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2005 / 2006, 17.)

Lahjanluonteisissa kaupoissa myyjän osaan sovelletaan myös maatalousirtaimen yksityiskäyttönottosäännöstä eli maatilatalouden tuloverolaki (MVL) 4.3 §. Mikäli kauppahinta on yli 75 % käyvästä arvosta, mutta kuitenkin alle käyvän arvon eli alihintaan, ei yksityiskäyttönottosäännöstä kuitenkaan sovelleta. Myyjän verotettavaksi tuloksi katsotaan lahjanluonteisissa kaupoissa eri omaisuusosien vastikkeellinen osuus. Irtaimen omaisuuden osalta tuloksi katsotaan myös yksityiskäyttönottoina kauppahinnan ja alkuperäisen hankintamenon tai sitä alhaisemman todennäköisen luovutushinnan erotus. Jos koko maatila siirtyy jatkajalle lahjana, perintönä, testamentilla tai muuten vastikkeettomasti uudelle omistajalle, ei MVL 4 §:n yksityiskäyttönoton säännöksiä sovelleta. (Lampela 2003, 26 - 27.)

3.3.2 Ostajan tuloverotus

Ostajan tuloverotuksessa ei voida vähentää pellon ja omassa käytössä olevien asuinrakennusten osuutta hankintahinnasta. Sen sijaan salaojien osuudesta voidaan tehdä poistoja. Metsää hankittaessa ostaja voi hyödyntää metsävähennyksen, joka on puolet metsään kohdistetusta kauppahinnasta kuluineen. Vuosittain vähennys on enintään 40 % puun myyntitulosta ja kuitenkin vähintään 1 500 euroa. Pinta-alaverotuksessa olevat pääsevät tekemään vähennyksen siirtymäajan metsänostoista vasta verovuodesta 2006 lähtien. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 18.)

Luovutusvoiton verotukseen on tullut muutos vuoden 2005 alusta alkaen. Tätä luovutusvoiton muutosta sovelletaan omaisuuteen (kiinteistö), joka on hankittu alle 10 vuoden sisällä luovutuksesta ja vastike on enintään kolme neljäsosaa vastikkeen käyvästä arvosta. Tällöin omaisuuden luovutus jaetaan vastikkeelliseen ja vastikkeettomaan osaan, jolloin tätä katsotaan osittain lahjaksi. (Tiikkainen 2006.)

Ostaja voi tehdä poistoja tuotantorakennuksistaan. Seuraavassa esimerkissä selvitetään ostajan tuotantorakennuksien poistopohjan arvon muodostamista.

Esimerkki: Jos tilan kauppahinta on 100 000 euroa ja sen käypä arvo 250 000 euroa, on vastike 40 % käyvästä arvosta. Jos tässä tapauksessa rakennusten käypä arvo 50 000 euroa ja menojäännös 40 000 euroa, lasketaan rakennusten arvo kaavalla: $40\% \times 50\,000 \text{ euroa} + 60\% \times 40\,000 \text{ euroa}$, eli yhteensä 44 000 euroa.

Jatkaja lähtee siis tekemään poistoja edellisestä arvosta. Arvo voi olla suurempi kuin rakennusten menojäännös. Irtaimiston verokohtelu on tuloverotuksessa symmetristä: summa, joka myyjille tuloutetaan, on ostajien verotuksessa vähennyskelpoista esimerkiksi koneet ja kalusto. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 16 - 18.)

3.3.3 Luovutusvoiton verovapaus

Maatilan myynnistä voi siis joutua maksamaan veroa luovutusvoitosta. Kuitenkin sukupolvenvaihdoissa luovutukset ovat pääosin verovapaita. Tämä koskee kuitenkin vain ainoastaan kiinteistön luovuttamista, ei irtaimistoa. Vakituisen asunnon luovutusvoitto on verova-

paa kahden vuoden omistamisen ja asumisen jälkeen. Veroa ei myöskään tarvitse suorittaa, jos seuraavat ehdot täyttyvät:

- tila on ollut omistuksessa yli 10 vuotta, johon voidaan ottaa myös mukaan edellisen omistajan omistusaika, edellyttäen tilan saadun lahjana tai perintönä
- tila myydään omalle lapselle tai lapsenlapselle, sisarelle, veljelle tai sisar- tai velipuolelle puolisoineen
- myyjä on harjoittanut tilalla maa- tai metsätaloutta, tällöin pelkkä metsätaloudenkin harjoittaminen riittää.

Tilan ostajan ei tarvitse itse jatkaa maa- tai metsätalouden harjoittamista. Hän ei kuitenkaan voi myydä tilaa ilman veroseuraamuksia muille kuin huojennusten piiriin kuuluville henkilöille ennen kuin viisi vuotta on kulunut. Jos menetellään toisin, annettu huojennus lasketaan mukaan veronalaisen luovutusvoiton määrään. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 16; Ossa 2000, 87.)

Luovutusvoittoveroa joutuu maksamaan kuolinpesän osakas, joka myy osuuksiaan pesästä lähisukulaisilleen ja ei harjoita maa- tai metsätaloutta. Kuitenkin jos osakkaat ovat jakaneet pesän ja harjoittavat tilanpitoa yhtymänä voidaan katsoa maa- tai metsätalouden harjoittamisvaatimuksen täyttyvän. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 16.)

3.4 Varainsiirtoverotus

Kiinteistöä luovutettaessa lankeaa luovutuksensaajalle velvollisuus maksaa varainsiirtoveroa. Luovutuksesta lankeava vero tulee suorittaa oma-aloitteisesti ennen lainhuudon hakemista maksimissaan kuuden kuukauden kuluessa. Vero on 4 prosenttia kiinteistön kauppahinnasta eli maatilan kauppahinnasta johon ei kuulu irtaimisto. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 20; Kiviranta 2006, luku 15; Tiikkainen 2006.)

Ensiasunnon ostaja on tietyin edellytyksin vapautettu varainsiirtoverosta ostamansa kiinteistön osalta. Maatilan kaupassa asunnon osuus kauppahinnasta on verovapaa, jos alle 40-vuotias hankkii ensimmäistä asuntoaan. Varainsiirtoveron maksulta voidaan välttyä kokonaan, jos kauppaan on myönnetty valtionlainaa tai jatkajan nimiin siirretään maanostoon tai

sisarosuuksien maksamiseen myönnetty halpakorkoinen laina. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 20; Kiviranta 2006, luku 15; Tiikkainen 2006.)

Ostaja voi verotuksessaan vähentää varainsiirtoveron, lainhuudatuskulut, kaupanvahvistajan palkkion ja muut kaupantekoon liittyvät kulut, mutta vain vähennyskelpoisista kohteista. Rakennusten, irtaimiston, siltojen ja salojien osuudelta tämä tapahtuu poistojen myötä. Varainsiirtoverosta joka kohdistuu metsään ja muihin kaupantekokuluihin lisätään 50 prosenttia metsävähennyksen määrään. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 20.)

3.5 Arvonlisävero

Maatilaa tai sen osaa luovutettaessa ei tarvitse maksaa arvonlisäveroa siinä tapauksessa, kun toimintaa jatketaan. Myöskään silloin, jos irtaimisto luovutetaan erillisellä kauppakirjalla tilanpidon jatkajalle aloituksen yhteydessä, ei arvonlisäveroa tarvitse maksaa. Kesällä 2005 arvonlisäverolakiin tehdyn muutoksen jälkeen tuotantorakennusten rakennusmenoista ja salaojitustyöstä vähennettyä arvonlisäveroa ei enää tarvitse palauttaa silloin, kyseessä on toiminnan jatkaminen arvonlisäverollisessa toiminnassa. Silloin jos rakennus siirretään yksityiskäyttöön, täytyy luovutusvuoden ja sitä edeltävän viiden vuoden aikana rakentamishankkeesta vähennetty alv tilittää takaisin valtioille. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 20.)

4 RAHOITTAMINEN

Rahoitus ja sen oikeaoppinen suunnittelu ovat sukupolvenvaihdon onnistumisen ratkaisevia tekijöitä. Rahoitusta mietittäessä yhdeksi tärkeäksi kysymykseksi nousee se, miten tila voidaan säilyttää elinkelpoisena? Lisäksi rahoituksen suunnitteleminen koskettaa luopujaa ja jatkajaa. Luopuvaa maanviljelijää rahoitusasiat koskettavat lähinnä eläketurvakysymyksissä ja kauppahinnan verotuksessa. Jatkajan rahoituksen suunnittelulla pyritään turvaamaan jatkajan toimeentulo ja maksuvalmius mm. lahjaverotuksen, investointien ja lainojen maksujen jälkeenkin. (Manninen 2001, 24 – 27.)

Maatilojen sukupolvenvaihdon rahoituksen ratkaisevassa asemassa on nuorille viljelijöille eli jatkajille myönnettävä aloitustuki. Tuki myönnetään avustuksen ja korkotukilainan yhdistelmänä. Aloitustuella pyritään helpottamaan tilanpidon aloittamisesta aiheutuvia kustannuksia. Tuen saaja voi käyttää avustuksensa haluamiinsa kohteisiin, vaikkapa henkilökohtaisiin menoihin. Korkotukilaina käytetään yleensä tilan kauppahinnan maksamiseen ja aloittamisvuoden irtaimistohankintoihin. Myös tilastaan luopuvien viljelijöiden on mahdollista saada rahallista tukea vaihdoksen yhteydessä. Tämän mahdollistaa luopujien eläketukijärjestelmä (LUTU), jonka kautta voi saada luopumistukea. Aloitustuen ja luopumistuen saamiselle on asetettu tiettyjä edellytyksiä ennen kuin niitä voi saada. Nämä edellytykset ovat kummallekin tuelle kutakuinkin samat. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 6.)

4.1 Jatkajan aloitustuki ja sen edellytykset

Jatkajan saatua tilan hallintaansa joko kauppa-, lahja- tai muun luovutuskirjan tai vuokrasopimuksen perusteella, katsotaan myös tilanpitämisen alkaneen. Ennen tilanpidon aloittamista tulee aina huolehtia nuorten viljelijöiden aloitustuen hakemisesta. Kun hallinnassa on vain osa tilasta, aloittamisena pidetään sitä,

- kun tilasta on saatu vähintään puolet
- kun kotieläintilan rakennuksia ja peltoa on niin paljon, että elinkelpoisuusehto täyttyy tai
- kun on hankittu peltoa niin paljon, että kokonaisuus on elinkelpoinen.

Tilanpidon jatkajana hankitut peltoalueet eivät vielä merkitse aloittamista. Mutta siinä vaiheessa, kun tilusten elinkelpoisuusehto alkaa täyttyä uusien lisäalueiden kautta, tulee aloitustuen tukihakemuksen olla jo vireillä. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 6.)

Maa- ja metsätalousministeriö tulkitsee tilanpidon aloittamisen omalla tavallaan ja katsoo tilanpidon aloitetun:

- kun tilalla on harjoitettu toimintaa jo useita vuosia aikaisemmin ja aloitustukihakemus on jossain vaiheessa kenties hylätty
- kun maatilan toimintaa on hoidettu jo aikaisemmin ja jatkaja sitä laajentaa elinkelpoiseksi (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 6.).

Tilan elinkelpoisuus

Tilan jatkamisen edellytyksenä on, että liiketoiminnan on oltava kannattavaa ja maksuvalmiuden on säilyttävä myös silloin, kun maatilan toimintaa kehitetään. Viljelijän tulee myös saada työstään kohtuullista palkkaa. Maatalousyrittäjällä on oltava yhä enemmän sekä liiketaloudellista näkemystä että pelisilmää oikeaan markkinointiin. Tilalla on sitä paremmat edellytykset menestyä, mitä selkeämmät ja pitkälle tähtäimelle tehdyt suunnitelmat viljelijällä on tilan ja sen toiminnan kehittämisestä. (Maa ja metsätalousministeriö 2006)

Tiloilla voidaan harjoittaa laajasti erilaista tuotantoa. Maataloudeksi katsotaan perinteisen peltoviljelyn ja karjatalouden lisäksi kasvihuone- ja muu puutarhatuotanto, hevostalous, mehiläistalous, porotalous ja muukin vastaava tuotteiden tuotanto tai eläinten kasvatus. Metsätaloudella voi olla suurtakin merkitystä elinkelpoisuuden arvioinnissa. Myös muulla tilalla harjoitettavalla yritystoiminnalla voi olla vaikutusta elinkelpoisuuteen. Elinkelpoisuuslaskelmissa voidaan yleensä ottaa huomioon myös tilalla tai tilalta käsin harjoitettu pienyritystoiminta. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 8.)

Maatila voi olla kooltaan pienikin. Vaatimuksena on vain, että toiminta on kannattavaa, jolloin tila on myös elinkelpoinen. Jos tuotannolta ei vaadita peltoa, voi tila tuotantovälineistyneen olla jopa asuntotilan kaltainen. Tila voi olla myös kuinka suuri tahansa ja toimintaa varten voi olla palkattuja työntekijöitä. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 8.)

Maaseutukeskuksen neuvojan tukihakemuksen liitteeksi laatiman maksuvalmius- ja kannattavuuslaskelman eli LIKVI:n avulla voidaan selvittää, miten tilan tulot ja menot kehittyvät seuraavien vuosien aikana ja miten aiotulla rahoituksella selviydytään tilan kauppahinnan maksusta. Laskelma kattaa hakuvuoden ja ainakin viisi seuraavaa vuotta. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 8.)

Elinkelpoisuuden kriteerit eivät ole kovinkaan tiukat. Vertailukohtana voi pitää sukupolvenvaihdon eläke-ehtojen eli luopumistuen määritelmää. Se määrittelee, että tilan tuloksen maa- ja metsätaloudesta sekä pienyritystoiminnasta pitää olla yhteensä vähintään 9 000 euroa vuodessa. Vuodesta 2007 alkaen tulorajaa nostetaan 10 000 euroon vuodessa. Poistojen määrän tulee olla ainakin 3400 euroa. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 8.)

Mikäli tilaa ei luovutushetkellä pidetä elinkelpoisena, voidaan jatkajalle antaa kolme vuotta aikaa lisätä tilan tuottoja maataloudesta, metsästä tai pienyrityksestä ja näin täyttää elinkelpoisuusvaatimus. Jatkajan pitää laatia lisätulojen hankkimisesta suunnitelma, jossa on kuvaus tilan toiminnasta ja kehittämisestä sekä tarvittavat laskelmat. Jatkajan pitää myös säädetyn ajan kuluessa lähettää TE -keskukselle selvitys suunnitelman toteutumisesta. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 8.)

Nuori viljelijä

Nuorten viljelijöiden aloitustukea voidaan myöntää jatkajalle, joka on alle neljäkymmentävuotias. Tämän lisäksi ehtona on, että tilanpitäminen aloitetaan ensimmäistä kertaa. Aloitustukea on haettava ainakin 6 kuukautta ennen ikärajan umpeutumista ja kaupat tulee tehdä myös ennen ikärajan täyttymistä. Tuotannonalat joista on mahdollista saada aloitustukea ovat peltoviljely, karjan kasvatusta, vihannesten, marjojen, hedelmien tai muiden puutarhakasvien viljely, kasvihuonetuotanto, turkistarhaus, hevospidatus ja muu näihin rinnastettava kasvinviljely sekä eläinten kasvatusta ja eläimistä saatavien tuotteiden tuotanto. Aloitustuen myöntää

TE -keskuksen maaseutuosasto. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2005 / 2006, 6.; Maa ja metsätalousministeriö 2006)

Nuoren viljelijän maatala

Maatala voi muodostua yhdestä tai useammasta rekisteritilasta tai niiden osasta. Tilaan pitää kuulua ainakin peltoa ja tarvittavat tuotantorakennukset. Jos asumisvaatimus täyttyy muulla tavoin, ei asuinrakennustakaan tarvita. Olennaisinta on, että jatkajalle muodostuu elinkelpoinen maataloudellinen kokonaisuus. Sukupolvenvaihdoksessa jatkajan nimiin ei välttämättä tarvitse siirtää metsiä. Kuitenkin jos tilan kehittäminen vaarantuu pidätyksen vuoksi, ei aloitustukea voida myöntää. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2005 / 2006, 7.)

Ammattitaito

Tilanpidon jatkajalta edellytetään maatalousalan koulutusta eli ainakin toisen asteen luonnonvara-alan koulun tarjoamaa koulutusta tai yritystoiminnan kannalta vastaavaa koulutusta. Ellei näitä ole, riittää vähintään kolmen vuoden käytännön kokemus täydennettynä 20 opintoviikon koulutuksella, josta ainakin puolet on käytetty talousasioiden opiskeluun. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2005 / 2006, 6.; Maa ja metsätalousministeriö 2006)

Ammattitaitovaatimusta ei tarvitse välttämättä täyttää vielä tukea haettaessa. Jos aloitustukea myönnetään nuorelle viljelijälle, joka ei täytä ammattitaitovaatimusta, viljelijän on kahden kokonaisen kalenterivuoden kuluessa tilanpidon aloittamisesta hankittava riittävä ammattitaito. Koulutusvaatimuksen tähttyminen voidaan osoittaa myös oppisopimuksella tai näyttötutkinnolla. Jos tukea hakevat aviopuolisot, riittää, että toinen tähttyä koulutusvaatimuksen. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2005 / 2006, 6.; Maa ja metsätalousministeriö 2006)

Päätoimisuus

Jatkava viljelijä voi tilan pitämisen ohella työskennellä myös sen ulkopuolella. Joka tapauksessa tilan tuloilla tulee olla oleellista merkitystä yrittäjän toimeentulon kannalta. Aloitustukea voidaan myöntää sekä päätoimisesti tilanpidon aloittavalle että tietyin edellytyksin myös osa-

aikaista tilan viljelyä suunnittelevalle nuorelle viljelijälle. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 7.; Maa ja metsätalousministeriö 2006)

Tarkempaa ohjeistusta päätoimisuudesta ei ole annettu. Yleisimmin TE -keskukset ovat tulkinneet, että kokonaistuloista ainakin 25 prosenttia pitäisi muodostua tilalta saatavista tuloista. Tulkinta on usein merkinnyt myös sitä, että kyse on nimenomaan maataloustoiminnan tuloista, ilman metsätuloja tai mahdollisen pienyritystoiminnan tuloja. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 7.; Maa ja metsätalousministeriö 2006)

Tilalla asuminen

Tuen saajan pitää asua tilallaan tai sopivalla etäisyydellä tilasta niin, että tila tulee asianmukaisesti hoidettua. Matkan tulee olla kohtuullinen erityisesti kotieläintiloilla, joilla kiinnitetään huomiota eläinsuojelullisiin näkökohtiin. Hakijan on vakuutettava tukihakemuksessaan, että hänen tilansa täyttää ne edellytykset, joista luonnonympäristöä, hygieniaolosuhteita ja eläinten hyvinvointia koskevilla sääöksillä on määrätty. (Maa ja metsätalousministeriö 2006)

Kasvinviljelytilalla asumisetäisyys voi olla hyvinkin tulkinnanvarainen, koska tilaa voi asianmukaisesti hoitaa myös pitkän matkan takaa. Usein ainakin noin 100 kilometrin matkaa eli jonkinlaista työssäkäyntietäisyyttä on vielä pidetty sopivana. (Sukupolvenvaihdosopas 2005 / 2006, 7.; Maa ja metsätalousministeriö 2006)

4.2 Avustus

Kasvinviljelytilalle aloitustuen avustusosuus on 25 000 euroa. Kotieläintilalle, jossa eläinten määrä on ainakin 20 eläinyksikköä liitteessä 1 olevan taulukon mukaisesti, voi korotettu avustus olla 30 000 euroa. Korotettua avustusta voidaan myöntää myös kasvihuoneviljelmälle, jossa koristekasvi- tai vihannestuotannossa on ainakin 1 400 neliometriä. Edellä mainituille kotieläintiloille ja kasvihuoneviljelmille voidaan avustuksen lisäksi myöntää vielä lisäavustus, jonka määrä on 25 000 euroa. Avustuksen kokonaismääräksi tulee tällöin 55 000 euroa. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 9.)

Eläinmäärän arvio perustuu siihen, minkä verran tilalla on keskimäärin ollut eläimiä viimeksi päättyneen kalenterivuoden aikana. Jos 20 eläinyksikön vaatimus ei tilanpitoa aloitettaessa vielä täyty, on jatkavalla viljelijällä kolme vuotta aikaa hankkia lisäeläimiä. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 9.)

Kotieläin- ja kasvihuonetilojen korkeamman avustuksen ehtona on, että tilanpidon aloittaja käyttää neuvonnan tarjoamia palveluita ainakin kolmen ensimmäisen täyden kalenterivuoden ajan. Näihin palveluihin kuuluu sisältyä tilan tulos- ja taselaskelmien teko, samoin maksuvalmiuteen, kannattavuuteen ja vakavaraisuuteen liittyvien tunnuslukujen laskeminen. Käytännössä vaatimuksena on ainakin LIKVI -laskelman päivittäminen. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 9.)

”Perusavustus maksetaan suoraan tilille kolmessa erässä siten, että ensimmäinen erä, 40 prosenttia tuesta, maksetaan tilanpidon aloittamista seuraavana maaliskuu- tai lokakuun aikana. Seuraavat erät maksetaan siitä eteenpäin vuoden välein. Kotieläintilan ja kasvihuoneviljelmän lisäavustus maksetaan tasasuurina erinä neljän, viiden ja kuuden vuoden kuluttua tilanpidon aloittamisesta.” (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 9.)

”Periaatteessa tuki voidaan periä takaisin, jos tilan toiminta on lakannut tai se on huomattavasti vähentynyt viiden vuoden kuluessa tuen viimeisen erän nostamisesta. Tämän vuoksi lisäavustuksen saaja joutuu varautumaan siihen, että eläimiä olisi pidettävä tilalla jopa 11 vuotta tilanpidon alkamisesta. Avustus voidaan käyttää halutulla tavalla eikä käytöstä tarvitse esittää selvitystä. Avustus on kuitenkin veronalaista tuloa.” (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 9 - 10.)

4.3 Korkotukilaina

Jatkajalla on mahdollisuus saada maatilan ja sen hoidossa tarpeellisten koneiden, kaluston ja eläinten hankintaan myönnettävää korkotukilainaa. Laina on enintään 150 000 euroa ja enimmillään 80 prosenttia kauppahinnasta. Koko rahassa maksettava kauppahinta ilman syytinkiä tulee lainoituksen piiriin. Lainoituskelpoiseen kauppahintaan ei kuulu maitokiintiö. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 10.)

Tilakaupan lisäksi lainaa voi saada ensimmäisen vuoden kotieläin- ja konehankintoihin. Rahoitustukihakemuksen liitteeksi tulee laatia selvitys siitä, millaista irtainta vuoden aikana suunnitellaan hankittavaksi. Lainaa irtaimen hankintaan voidaan myöntää enimmillään 80 prosenttia kustannuksista ilman arvonalisäveroa. Irtaimiston lainaosuus käsitellään TE -keskuksessa samanaikaisesti tilakaupan korkotukilainan kanssa ja siitä tehdään oma lainapäätös. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 10.)

Tilanostolainan voi nostaa joko yhdessä tai kahdessa erässä. Ensimmäinen erä on nostettava vuoden kuluessa tukipäätöksestä ja toinen kahden vuoden kuluessa. Toisen erän yhteyteen tulee myös maksettavaksi tilan koko lainoituskelpoinen kauppahinta myyjille. Tämän pidempää maksuaikaa ei erille voida sopia. Irtaimiston hankintaan myönnetty laina on kokonaisuudessaan nostettava vuoden kuluessa tukipäätöksestä. Lainalle myönnetään 25 000 euron korkotuki kokonaissummana. Kriteerit täyttävälle kotieläin- ja kasvihuonetilalle korkotuki on 30 000 euroa. Lainan kokonaiskorko ja laina-aika sovitaan pankissa. Korkotukea maksetaan enintään neljä prosenttiyksikköä. Lainansaajan on aina maksettava vähintään kahden prosentin korkoa. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 10 - 11.)

”Lainan korkotuessa otetaan huomioon tilakaupan varainsiirtoverovapauden arvo. Verovapaus vähennetään korkotuesta, ja loppu tuen määrästä jää korkotukilainan tueksi. Esimerkiksi kasvinviljelytilan kaupassa, jossa kauppahinta on 200 000 euroa ja kiinteistön arvo on 150 000 euroa, on varainsiirtoverovapauden arvo 6 000 euroa. Tällöin korkotukilainan tueksi jää 19 000 euroa. Jos lainaa on myönnetty 150 000 euroa, korkotuki loppuu nykyisellä korkotasolla noin seitsemän - kahdeksan vuoden kuluessa. Silloin kun tila lahjoitetaan tai vuokrataan, voi lainaa saada aloitusvuoden aikana tarvittavan muun irtaimen hankintaan.” (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 11.)

4.4 Luopujan luopumistuki

Sukupolvenvaihdoksissa on tärkeää tukea jatkajaa, mutta myös tilastaan luopuvien viljelijöiden toimeentulosta tulee huolehtia. Tähän tarkoitukseen on kehitetty luopujille oma eläkejärjestelmänsä jota kutsutaan luopumistuki (LUTU) -järjestelmäksi. Luopumistukeen ovat oikeutettuja tilan omistaja ja omistajan puoliso tai leski. Luopumistukilaki on määräaikainen. Vielä voimassa oleva laki koskee vuosina 2003 - 2006 eläkkeelle jääviä viljelijöitä. Uusi laki on tulossa vuosille 2007 - 2011. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 25.)

LUTU helpottaa luovuttajien eläkejärjestelyjä siten, ettei heidän tarvitse odottaa varsinaiseen kansaneläkeikään saakka, vaan he voivat myydä tilansa jatkajalle jo 55 - 56 -vuotiaina. Luopumistukea tulee hakea luonnoskauppakirjan perusteella ennen lopullista tilakauppaa. Tuleville jatkajille ja eläkkeensaajille samoin kuin maatilalle ja luopumistavalle on asetettu tiettyjä eläke-ehtoja. Nämä ehdot ovat kuitenkin LUTU -tuessa osittain samankaltaiset aloitustuen ehtojen kanssa, joten tässä osiossa samoja ehtoja ei enää käsitellä. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 25.)

Luopumistapa ja luopumistuen saaja

Eläkkeelle siirtyvä viljelijä voi luopua tilanpidosta useallakin tavalla. Sukupolvenvaihdoksissa maatila tai ainakin tilan pellot ja tuotantorakennukset voidaan siis joko myydä tai lahjoittaa jatkajalle. Ositus ja perinnönjako mahdollistuvat, kun luovuttajana on leski. Tilan pellot voidaan myös myydä tai vuokrata lähialueen viljelijöille lisämaana, jos jatkajaa tilanpidolle ei muuten löydy. Luopumismuodoissa eläkkeelle siirtyvän vähimmäisikä vaihtelee. Eläkettä maksetaan siihen saakka kun eläkkeen saaja täyttää 65 vuotta. Seuraava taulukko kuvaa luopumistapoja ja luopujan ikää eri vuosina. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 25.)

Taulukko 3. Luopumistavat ja luopujan iät eri vuosina

Luopumistapa	2006
Sukupolvenvaihdos	56 - 64
Lisämaakauppa	57 - 64
Lisämaavuokraus	60 - 64
Porojen luovutus	55 - 64

Uinuva eläkeoikeus

Eläkkeeseen jo oikeutetun luopujan puoliso on oikeutettu uinuvaan eläkeoikeuteen vaikka hän ei vielä olisi luopumistuki-iässä. Maatalousyrittäjien eläke (MYEL) -vakuutetulla avopuolisolla on sama oikeus. Puoliso voi olla enintään viisi vuotta nuorempi kuin mitä eläkeikärajoista on määritelty edellä olevassa taulukossa. Uinuvan eläkeoikeuden voi saada myös leski omistaessaan osan tilasta tai hänellä ollessa siihen avio-oikeuden. Uinuvalla eläkeoikeudella

olevan puolison eläkkeen maksu alkaa sitten, kun hän saavuttaa säädetyn eläkeiän ja eläkettä maksetaan 65-vuotispäivään saakka. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 26.)

Uinuva eläkeoikeuden tavoitteena on sukupolvenvaihdon aikaistaminen ja puolisoitten yhtäaikainen luopuminen tilasta. Uinuva eläkeoikeus mahdollistaa myös siihen oikeutetun toimeentulon siksi ajaksi, kun eläkettä ei vielä saa, vaikka maataloudesta saatavat tulot ovat jo lakanneet. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 25.)

Luopumistuen saamisen edellytyksiä

Luopumistuen saamisen yhtenä edellytyksenä on, että luopujat ovat harjoittaneet maataloutta ennen luopumista vähintään kymmenen vuotta omaan tai yhteiseen lukuun. Lisäksi luopujien on pitänyt olla MYEL -vakuutettuja ainakin viisi vuotta ennen luopumista. Ainoastaan työkyvyttömyydestä johtuva keskeytys on tässä huomioon otettava poikkeus. Luopuja ei voi saada luopumistukea, jos hänellä on jo pysyvä työkyvyttömyyseläke tai muu varhaiseläke Melasta tai Kelasta. Myöskään MYEL:n kautta osa-aikaeläkettä saava ei ole enää oikeutettu luopumistukeen. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 26.)

Luopumistuen voi saada vaikka tilanpitäminen ei ole päätoimista. Myöskään tilan ulkopuolelta saataville tuloille ei ole rajaa, mutta luopujien tulee kuitenkin olla MYEL- vakuutettuja. Toisaalta tilan omistajuuden vaihdon jälkeen myös tilan ulkopuolisista tuloista on joko luovuttava tai niitä pitää vähentää. Ansiotuloja voi kertyä enintään noin 538 euroa kuukaudessa. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 26 - 27.)

Luopumistuella siirtyvien tilanpitäjien pitää kokonaan lopettaa kaupallinen maatalouden harjoittaminen. Heidän pitää myös luopua kotieläimistä ennen eläkkeen maksun alkamista. Myös osa metsätoista tulee lopettaa luopumisen jälkeen, vaikka metsää olisi pidätettykin omistukseen. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 27.)

Edellä olevien ehtojen lisäksi sukupolvenvaihdon tilan tulee olla elinkelpoinen. Vaatimus on sama kuin nuoren viljelijän aloitustuen ehdoissa, mutta luopumistuen ehdoissa asia on määritetty paljon tarkemmin. Elinkelpoisuus on osoitettava taloudellisin laskelmin. Maatilan LIK-VI -laskelmalla näytetään, että tilan taloudellinen tulos viitenä luovutusvuoden jälkeisenä vuotena on vähintään 9 000 euroa. Laskelmassa on myös maatalouden poistojen määrän oltava vähintään 3 000 euroa. Laskelma pohjautuu tulokseen, jonka luopujat ovat tehneet parin

vuoden ajan ennen sukupolvenvaihdosta. Myös jatkajien suunnittelemat muutokset tuotantoon otetaan huomioon. Niistä täytyy kuitenkin tätä ennen tehdä tarkat selvitykset. (Sukupolvenvaihdoksen opas 2005 / 2006, 29.)

Luopumistuki vuosille 2007 -2010

Uusi luopumistukilaki on vahvistettu vuosille 2007 - 2010. Uutta lakia kuitenkin käsitellään vielä EU:n komissiossa, joten ehtoihin voi tulla vielä muutoksia ennen sen käyttöönottoa. Luopumistuki pysyy kutakuinkin entisenlaisena mutta muutoksia tulee kuitenkin mm. ikärajiin ja luopumistapojen ehtoihin. (Åberg 2006)

Uusissa ehdoissa vuokraus luopumistapana on mahdollinen vain vuosina 2007 ja 2008. Näinä vuosina voi luopuja jäädä vielä eläkkeelle, jos hän on vähintään 60 vuotias. Lisäksi sukupolvenvaihdosjatkajalle tulee uudeksi ehdoksi, että jatkaja ei ole saanut nuoren viljelijän aloitustukea. Tämä ehto ei koske kuitenkaan vaiheittaista sukupolvenvaihdosta. (Åberg 2006)

Tavanomaisessa sukupolvenvaihdoksessa ikärajana pysyy 56 vuotta. Tämä ikäraja koskee myös luovutusta sisarusten lapsille. Luovutettaessa tila vieraalle, ikäraja nousee 56 vuodesta 60 vuoteen. Myös lisämaaluovutuksissa ikäraja nousee 60 vuoteen poikkeuksena luovutus lapselle tai sisaruksen lapselle, jolloin ikäraja on 56 vuotta. Siirtymäsäännöksen mukaan vielä vuosina 2007 ja 2008 lisämaaluovutuksen ikäraja on 57 vuotta silloin kun pellot myydään vieraille. Porotaloutta harjoittavien eläkkeelle jäämisen ikärajaa nostetaan 56 vuoteen. (Sukupolvenvaihdosopas 2003)

Muutoksia tulee myös enimmäisikärajaan. Eläkkeelle voi päästä enintään 62 -vuotiaana, nykyisen eläkelain mukaan 64 -vuotiaana. Eläkkeen maksu loppuu jo 63 -vuotiaana, jolloin siirtyään normaalin työeläkejärjestelmän piiriin. (Sukupolvenvaihdosopas 2003)

Maatilan elinkelpoisuus määritellään tulevaisuudessakin yritystulojen pohjalta. Tulorajaa nostetaan 9 000 eurosta 10 000 euroon. Laskelmassa käytettävien poistojen tulee olla vähintään 3 400 euroa. (Sukupolvenvaihdosopas 2003)

5 ESIMERKKITILAN SUKUPOLVENVAIHDOS

Seuraavaksi käydään läpi teoriassa käsiteltyjä asioita esimerkkitalan avulla. Esimerkkitala on oikea maatila, jolla toimintaa jatketaan vielä muutama vuosi, kunnes sukupolvenvaihdos on ajankohtainen. Tilan jatkaminen nykyisten viljelijöiden jäädessä eläkkeelle on vielä epävarmaa, mutta sukupolvenvaihdosta halutaan pitää vaihtoehtona. Tilan tietoja ei käsitellä julkisesti. Laskelmissa käytetyt arvot ovat siis suuntaa antavia. Esimerkkitalalle määritetään käypä arvo Oulun ja Kainuun veroviraston perintö- ja lahjaverotuksen arvostamisohjeiden mukaisesti. Lisäksi laskelmien tekemisen apuna käytetään Osuuspankin julkaisemaa sukupolvenvaihdoksen opasta esimerkkitapauksineen.

5.1 Lähtökohdat

Esimerkkitala on pieni maidon tuotantoon suuntautunut Kainuussa. Tila isäntä ja emäntä ovat viljelleet tilaa jo 26 vuotta. Peltoa tilalla on 15 hehtaaria, metsää 70 hehtaaria ja joutomaata 20 hehtaaria. Tilaan kuuluu vuonna 1955 valmistunut asuinrakennus. Lypsyssä olevia lehmiä tilalla on 15 ja tilan maitokiintiö on 96 000 litraa. Tässä tilanteessa tila kuvitellaan myytävän kokonaisuutena eli kauppaan kuuluvat pellot, metsä, rakennukset, koneet ja kalusto, karja ja maitokiintiö. Myyjät pidättävät tilan asuinrakennukseen syytingin, joka otetaan huomioon sietämisvelvollisuusvähennyksenä.

5.2 Tilan käyvän arvon määrittäminen

Maatilan käyvät arvot lasketaan Oulun ja Kainuun veroviraston perintö- ja lahjaverotuksen arvostamisohjeiden mukaisesti määrittelemällä kiinteälle ja irtaimelle omaisuudelle arvot. Käypä arvo on luovutushetkellä todennäköisemmin käytetty luovutushinta. Maatilan kiinte-

ään varallisuuteen luetaan metsä, joutomaa, maatalousmaa, asuinrakennukset tontteineen sekä tuotantorakennukset. Irtaimeen omaisuuteen luetaan koneet ja kalusto, eläimet, mahdolliset tuotevarastot ja maitokiintiö.

Maatalousmaan eli pellon, salaojien, niityn ja laitumen käypä arvo Kainuun verotoimiston alueella on 500 euroa hehtaarilta, ellei niiden selvittämiseksi ole käytettävissä riittäviä vertailuluovutuksia. Arvoon voidaan lisätä salaojaisia 500 euroa hehtaarilta sekä kauan (10v) viljelemättä olleen pellon, laitumen ja niityn arvo 160 euroa hehtaarilta. Yksittäistapauksissa näitä arvoja voidaan nostaa tai alentaa, mikäli peltomaan sijainti, maan laatu tai joku muu seikka antaa siihen aihetta. Esimerkkitilaan ei voida käyttää vertailuluovutuksia, joten hinnaksi muodostuu Kainuun verotoimiston mukaisesti 500 euroa hehtaarilta. Maatalousmaan käypä arvo tällöin on 7 500 euroa. (pelto avo-ojissa 15 ha x 500 euroa = 7 500 euroa). (Oulun ja Kainuun verovirasto 2006, 11 – 12.)

Metsän käypänä arvona pidetään ensisijaisesti metsänhoitoyhdistyksen, metsäkeskuksen tai muun alan asiantuntijan antaman tila-arvion mukaista arvoa. Toissijaisesti käypä arvo voidaan laskea ajantasaistetun metsäsuunnitelman perusteella, jolloin maapohjan, taimikon ja puuston arvot lasketaan yhteen. Jollei tila-arviota tai metsäsuunnitelmaa voida käyttää, lasketaan metsämaan käypä arvo hehtaarikohtaisella keskiarvohinnalla. Kainuun verotoimiston alueella keskiarvohinta on 900 euroa hehtaarilta. Esimerkkitilaan sovelletaan hehtaarikohtaista keskiarvohintaa, jolloin metsämaan käyväksi arvoksi saadaan 63 000 euroa. (metsä 70 ha x 900 euroa = 63 000 euroa). (Oulun ja Kainuun verovirasto 2006, 10.)

Joutomaan käypä arvo on arvostamisohjeiden mukaisesti 50 euroa hehtaarilta. Esimerkkitalalla joutomaan käypä arvo on 1 000 euroa. (Joutomaa 20 ha x 50 euroa = 1 000 euroa).

Maatilan tuotantorakennusten käypänä arvona voidaan pitää menojäännöstä korjattuna uudehkojen tai peruskorjattujen rakennusten osalta hankintamenon kattamiseen käytettyjen kolmen viimeisen vuoden tasausvarausten, investointiavustusten, korvausten tai muiden niiksi luettavien määrällä. Vuotuiset poistot huomioidaan myös. Esimerkkitalalla tuotantorakennusten käyväksi arvoksi muodostuu 12 000 euroa. (Oulun ja Kainuun verovirasto 2006, 13.)

Maatilan asuinrakennukseen käypään arvoon sovelletaan ensisijaisesti vapailla markkinoilla maksettavaa kauppahintaa tai kohteen todellisia rakennus- ja hankintakustannuksia joihin on lisätty oman työn arvo. Edellistä perustetta voidaan kuitenkin käyttää vain tilanteessa jolloin

rakentaminen on tapahtunut tai kohde on hankittu alle kaksi vuotta ennen kuolin- tai lahjoitushetkeä. Toissijaisesti arvostuksen perustana voi olla riippumattoman asiantuntijan antama arvio kohteen markkinahinnasta. Ellei edellisiä tietoja voida soveltaa, arvostetaan rakennukset jälleenhankinta-arvoon. Jälleenhankinta-arvoa voidaan rakennuksen iän perusteella joko korottaa tai alentaa. Esimerkkitalan asuinrakennuksen ja tontin markkina-arvon on antanut riippumaton asiantuntija, joka on arvioinut käyväksi arvoksi 120 000 euroa. (Oulun ja Kainuun verovirasto 2006, 7 – 8.)

Kotieläinten käypinä arvoina voidaan pitää Verohallituksen vuosittain vahvistaman päätöksen mukaisia arvoja. Seuraavassa on laskettu esimerkkitalan kotieläinten käyvät arvot eri eläinlajeja kohti. Karjan käyväksi arvoksi muodostuu siis 6 970 euroa. (Oulun ja Kainuun verovirasto 2006, 14.)

Taulukko 3. Kotieläinten käyvät arvot

Kotieläimet	Eläinten määrä	Hinta/eläin €	Arvo yhteensä
Lehmät	15	350	5 250
Hiehot	4	240	960
Vasikat	8	95	760
Arvo yhteensä			6 970

Tilan koneiden ja kalustonkäypänä arvona voidaan pitää menojäännöstä korjattuna kolmen viimeisen vuoden aikana hankintamenon kattamiseen käytetyillä tasausvarauksilla, investointiavustuksilla, korvauksilla ja niin edelleen. Tässäkin huomioidaan vuotuiset poistot. Esimerkkitalan koneiden ja kaluston perintöverotuksen arvoksi katsotaan 500 euroa. (Oulun ja Kainuun verovirasto 2006, 14.)

Maitokiintiö arvostetaan koko määrästäan siten, että puolet maitokiintiöstä lasketaan hallinnollisen kauppahinnan mukaan ja toinen puoli kauppojen keskihinnan mukaan. Esimerkkitalan maitokiintiö on 96 000 litraa, josta puolet on 48 000 litraa. Seuraavassa on laskettu esimerkkitalan maitokiintiön käypä arvo joka on 20 352 euroa.

Taulukko 4. Maitokiintiön arvostaminen

Hallinnollisen ostohinnan osuus €/l	0,084	0,084 x 48 000	4032
Kauppojen keskihinnan osuus €/l	0,34	0,34 x 48 000	16 320
Yhteensä			20 352

Seuraavassa taulukossa on laskettuna esimerkkitalan käypä arvo. Omaisuusosat yhteensä laskettuna muodostavat tilan käyväksi arvoksi 231 322 euroa.

Taulukko 5. Esimerkkitalan käypä arvo

Pelto	7 500
Metsä	63 000
Joutomaa	1 000
Tuotantorakennus	12 000
Asuinrakennus ja tontti	120 000
Karja	6 970
Koneet ja kalusto	500
Maitokiintiö	20 352
Yhteensä	231 322

Tilan myyjät pidättävät itselleen asumisoikeuden eli syytingin tilan asuinrakennukseen, jonka pinta-ala on 51 m². Asumisoikeuden käypä arvo määräytyy verottajan käytännön mukaan eli viisi prosenttia asunnon arvosta. Sähkön ja lämmön luontaisetujen arvot vahvistaa vuosittain verohallituksen päätös. Seuraavassa taulukossa on laskettu syytingin arvo.

Taulukko 6. Syytingin arvon muodostaminen

Syytinkimuoto	Peruste	Syytingin vuotuisarvo
Asumisoikeus	5 % asunnon arvosta	5 000
Lämpö	2,21 €/m ² kuukaudessa	1 352,52
Sähkö	0,49 €/m ² kuukaudessa	299,88
Yhteensä		6 652,40
Syytingin pääoma-arvo	vuotuisarvo x ikäkerroin 10	66 524

Esimerkkitapauksessa asumisoikeuden pääoma-arvoksi muodostuu 66 524 euroa. Syytinki on aina osa kauppahintaa. Tällöin se lisätään rahana maksettavaan kauppahintaan ja jaetaan eri omaisuusosille.

5.3 Tilan verotusarvon määrittäminen

Tilalle lasketun käyvän arvon lisäksi täytyy laskea vielä tilan verotusarvo. Myöhempanä olevien laskelmien tekeminen ei ole mahdollista ilman verotusarvoja. Perintöverotuksessa määritetyt tilan käyvät arvot ovat erilliset verrattuna lain varojen arvostamisesta verotuksessa määritettyihin arvoihin.

Pellon verotusarvo saadaan kertomalla maatalousmaan keskimääräinen vuotuinen tuotto luvulla seitsemän. Keskimääräisen vuotuisen tuoton määrittelee Verohallitus. Määritelmä tehdään kunnittain. Esimerkkitalan kotikunnassa vuonna 2006 pellon vuotuinen tuotto on 11,66 euroa hehtaarilta. Tällöin esimerkkitalan pellon arvoksi muodostuu 1 224,30 euroa. $(11,66 \times 15 \text{ ha}) \times 7 = 1\,223,30$. (Kiviranta 2006.)

Metsän verotusarvo määräytyy tuoton mukaan. Metsän arvoksi katsotaan metsän puhdas tuotto kerrottuna luvulla 10. Esimerkkitalan metsän puhdas tuotto on 1800 euroa vuodessa, jolloin verotusarvoksi tulee 18 000. $(10 \times 1800 = 18\,000)$. (Kiviranta 2006.)

Maatilan asuinrakennuksen verotusarvo määräytyy lain varojen arvostamisesta verotuksessa mukaan. Rakennuksen verotusarvo muodostuu, kun rakennuksen jälleenhankinta-arvosta vähennetään ikälennus. Puisista asuinrakennuksista tämä on 1,25 prosenttia ja kivisistä 1 prosenttia vuodesta. Tuotantorakennuksen verotusarvo on rakennuksen tuloverotuksessa verovuoden päättyessä poistamatta oleva hankintamenon osa. Esimerkkitalan asuinrakennuksen, tontin ja tuotantorakennuksen verotusarvot löytyivät tilan kiinteistöverolaskelmasta. Asuinrakennuksen ja tontin arvo on 7 260 euroa ja tuotantorakennuksen 10 800 euroa. (Kiviranta 2006.)

Karjan arvoksi katsotaan niiden käypä arvo sen mukaan kuin verohallituksen päätöksessä kotieläinten arvon määrittämisessä noudatettavista perusteista määrätään. Esimerkkitalalla karjan arvo on 6 970 euroa.

Maataloudessa käytettävien koneiden ja kaluston arvoksi katsotaan verovuoden päättyessä poistamatta oleva omaisuuden hankintameno. Arvon yläraja on koneiden ja kaluston käypä arvo. Esimerkkitalalla koneiden ja kaluston arvo on 500 euroa. Maitokiintiön käypä arvo esimerkkitalalla on 20 352 euroa.

Taulukko 7. Esimerkkitalan verotusarvo

Pelto	1 224,30
Metsä	18 000
Tuotantorakennus	10 800
Asuinrakennus ja tontti	7 260
Karja	6 970
Koneet ja kalusto	500
Maitokiintiö	20 352
Yhteensä	65 106,30

5.4 Kauppa

Esimerkkitalalla ajatellaan luovuttajien ja jatkajien sopivan tilan kauppahinnaksi 130 000 euroa. Kauppahintaan lisätään vielä syytingin osuus 66 524 euroa, jolloin kauppahinnaksi muodostuu 196 524 euroa. Tilan käyväksi arvoksi on laskettu 231 322 euroa verottajan ohjeiden mukaan, jolloin suunniteltua kauppahintaa pidetään alihintaisena. Kauppahinta on kuitenkin yli 75 %:a tilan käyvästä arvosta, joten lahjaveroa ei voi tulla maksettavaksi.

Esimerkkitalalla kauppahinnan osuus käyvästä arvosta on 84,96 % ($196\,524 : 231\,322 \times 100$ %). Tämä osuus on luovutuksen vastikkeellinen osuus. Vastikkeettoman eli lahjan osuudeksi jää 15,04 %. Tämän jälkeen kauppahinta jaetaan käypien arvojen suhteessa eri maatilavarallisuushyödykkeille kertomalla käyvät arvot vastikkeellisen luovutuksen osan määrällä eli tässä tapauksessa 84,96 %:lla.

Tässä esimerkissä ja myös edempänä olevassa lahjanluonteisen kaupan esimerkissä asuinrakennusta tontteineen ja tuotantorakennusta ei pidetä luovuttajien veronalaisena tulona. Asuinrakennukseen ja tonttiin sovelletaan TVL 48.1 §:ää, sillä luovuttajat ovat asuneet asuinrakennuksessa yli 2 vuotta yhtäjaksoisesti. Tuotantorakennukseen voidaan puolestaan soveltaa TVL 48.3 §:ää, sillä luovuttajat ovat omistaneet tilan yli 10 vuotta. Lisäksi luovutuksen saajan on heidän lapsensa ja luovuttajat ovat harjoittaneet maa- ja metsätaloutta luovuttaessaan tilaa.

Taulukko 8. Kauppahinnan jakaminen käypien arvojen suhteessa

Hyödykelaji	Verottajan käypä arvo	Osuus luovutushinnasta €	Jatkajan vähennyskelpoinen meno	Luopujan veronalainen tulo
Pelto	7 500	6 372	-	-
Metsä	63 000	53 524,80	26 762,40	-
Joutomaa	1 000	849,60	-	-
Tuotantorakennus	12 000	10 195,20	10 195,20	-
Asuinrak./ tontti	120 000	101 952	-	-
Karja	6 970	5 921,71	5 921,71	5 921,71
Koneet ja kalusto	500	424,80	424,80	424,80
Maitokiintiö	20 352	17 291,06	17 291,06	17 291,06
Yhteensä	231 322	196 531,17	60 595,17	23 637,57

Edellisestä taulukosta voi selkeästi huomata verotuksellisen tasapainon syntyvän jatkajan ja luopujien välille. Mikä on toisella vähennyskelpoista menoa, on toisella taasen veronalaista tuloa.

5.5 Lahjanluonteinen kauppa

Verotuksessa kauppaa pidetään perustilanteessa lahjanluonteisena silloin, kun kaupan kohteen käyvän arvon alennuksen määrä on 25 % tai enemmän. Perintö- ja lahjaverolain (PerVL) 18 §:n 3 momentti sääntelee asiaa niin, että ostajan saama alennus katsotaan myyjältä saaduksi lahjaksi, mikäli kauppahinta on enintään kolme neljännestä käyvästä hinnasta. Edellisen esimerkin mukaisesti vastikkeen ollessa yli 50 % tilan käyvästä arvosta, ei veroseuraamuksia synny. Vastaavasti vastikkeen jäädessä alle 50 % tilan käyvästä arvosta, lankeaa lahjaveron maksamisvelvollisuus PerVL 55.2 §:n mukaisesti. Lahjaveron maksuun voidaan tällöin soveltaa PerVL:n 56 §:n mukaista veron maksuajan pidennyssäännöstä.

5.5.1 Vastike yli 50 % tilan käyvästä arvosta

Tässä esimerkissä luopujat ja jatkaja sopivat tilan kauppahinnaksi 100 000 euroa. Tähän lisätään vielä syytingin osuus 66 524 euroa, jolloin kokonaiskauppahinta on 166 524 euroa. Tässä sovittu luovutushinta on 71,99 % tilan käyvästä arvosta, joka on myös luovutuksen vastikkeellinen osa. Vastikkeettomaksi eli lahjan osuudeksi tulee näin 28,01 %.

Lahjaveron määrän selvittämiseksi pitää vielä laskea PerVL:n 55 §:n mukainen huojennuksen vaikutus. Lahjaveroa laskettaessa pohjana käytetään arvoa, joka on 40 % tilan varallisuusverotusarvosta. Huojennettua arvoa laskettaessa tulee ottaa huomioon, että alennus lasketaan vain omaisuusosille, joilla varallisuusverotuksessa on määriteltävää arvoa. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 22.)

Taulukko 9. Huojennetun verotusarvon laskeminen

Omaisuusosa	Verotusarvo	Huojennettu verotusarvo (40 %)
Pelto	7 500	3 000
Metsä	63 000	25 200
Joutomaa	1 000	400
Tuotantorakennus	12 000	4 800
Asuinrakennus ja tontti	120 000	48 000
Karja	6 970	2 788
Koneet ja kalusto	500	200
Maitokiintiö	20 352	8140,80
Yhteensä	231 322	92 528,80

Edellisen laskelman perusteella voidaan nyt laskea lahjan määrä kaupasta sekä maksettavaksi tuleva lahjavero. Lahjan osuus kaupasta on 28,01 %, jolloin lahjan kokonaismääräksi tulee 25 917,32 euroa ($0,2801 \times 92\,528,80 \text{ €}$). Esimerkkitapauksessa luovuttajia on kaksi, joten lahjan määrä jaetaan vielä puoliksi jolloin kummankin osuus lahjasta on 12 958,66 euroa.

Esimerkissä vastikkeellinen osuus on yli 50 % käyvästä arvosta, joten lahjaveroa ei kuitenkaan tarvitse maksaa. Maksuunpanematonta lahjaveroa muodostuu tässä tapauksessa puolik-kaille 1 040,87 euroa eli yhteensä 2 081,74 euroa.

Seuraavassa taulukossa luovutushinta jaetaan perintö- ja lahjaverotuksessa vahvistettujen käypien arvojen suhteessa kertomalla käyvät arvot luovutuksen vastikkeellisella osalla. Koska kauppa on lahjanluonteinen, sovelletaan siihen MVL 4.3 §:ää, joka on maatalousirtaimen yk-

sityiskäyttöönottosäännös. Luovutuksensaajan hyväksi luetaan rakennusten osalta myös luovutushintaosuutta vastaava osuus myyjän menojäännöksestä. Koneiden, karjan ja maitokiintiön kohdalla luovuttajan verotuksessa tuloutuu ja jatkajan hyväksi luetaan käypää arvoa vastaava tulo tai hankintameno. Jatkajan hyväksi luetaan vastikkeellisen osuuden määrä metsän luovutushinnasta, josta 50 % on vähennyskelpoista metsävähennystä.

Taulukko 11. Kauppahinnan jakaminen lahjanluonteisessa kaupassa (vastike yli 50 %).

Hyödykelaji	Verottajan käypä arvo	Osuus luovutushinnasta €	Jatkajan vähennyskelpoinen meno	Luopujan veronalainen tulo
Pelto	7 500	5 399,25	-	-
Metsä	63 000	45 353,70	22 676,85	-
Joutomaa	1 000	719,90	-	-
Tuotantorakennus	12 000	8 638,80	12 000	-
Asuinrak./ tontti	120 000	86 388	-	-
Karja	6 970	5 017,71	6 970	6 970
Koneet ja kalusto	500	359,95	500	500
Maitokiintiö	20 352	14 651,41	20 352	12 320,54
Yhteensä	231 322	166 528,72	62 498,85	19 790,54

Esimerkitapauksessa tilan maitokiintiö on päätetty sisällyttää kauppahintaan. Tällöin kiintiön ostettuun osuuteen tulee sovellettavaksi yksityiskäyttöönottosäännös. Taulukosta 9 ilmenee tällöin luovuttajien veronalaiseksi tuloksi tuloutuva määrä. Laskettu tuloutus muodostuu alla olevan laskelman mukaisesti.

Esimerkitilan maitokiintiö on 96 000 litraa. Kiintiöstä 71 000 litraa on hallinnollista kiintiötä ja 25 000 litraa ostettua kiintiötä. Kiintiön käypä arvo 20 352 euroa. Ostetun kiintiön käypä arvo muodostuu seuraavanlaisesti: $0,084 \text{ €} \times 12\,500 \text{ l} + 0,34 \text{ €} \times 12\,500 \text{ l} = 5\,300 \text{ euroa}$. Tästä yksityiskäyttöönoton osuus edellä laskettu 28,01 %, jolloin sen mukaan yksityiskäyttöönoton määräksi saadaan 1 484,60 euroa. Luovuttajille tuloutetaan hallinnollisen kiintiön arvosta 15 052 euroa, luovutuksen vastikkeellinen osuus 71,99 % ja yksityiskäyttöönoton määrä. Näin luovuttajille saadaan tuloutettavaksi 12 320,54 euroa.

Jos sukupolvenvaihdostilanteessa maitokiintiö lahjoitetaan jatkajalle erillisellä lahjakirjalla, yhdistetään lahjaverotuksessa lahjanluonteinen kiinteistön luovutus ja erillinen irtaimisto eli tässä tapauksessa maitokiintiö. Molempien luovutusten yhteenlaskettua arvoa verrataan maksettuun vastikkeeseen. Jos vastike on yli 50 % tilan käyvästä arvosta, ei veroseuraamuksia synny. Tällöin huojennus koskee myös irtaimistoa. Jos maitokiintiö koostuu hallinnollisesta ja ostetusta tuotantokiintiöstä, syntyy kuitenkin tuloveroseuraamuksia. Ostetusta kiintiöstä maksetaan tuloveroa sen käyvän arvon mukainen määrä. Esimerkkitalalla tuloveron määrä olisi tällöin 5 300 euroa. (Sukupolvenvaihdon opas 2005 / 2006, 15, 19.)

5.5.2 Vastike alle 50 % tilan käyvästä arvosta

Tilan luovuttajat ja jatkaja sopivat kauppahinnaksi 40 000 euroa, johon lisätään vielä syytinki 66 524 euroa eli yhteensä kauppahinnaksi muodostuu 106 524 euroa. Luovutushinnan osuudeksi muodostuu nyt 46,05 % tilan käyvästä arvosta. Lahjan osuus on 53,95 %. Tässä esimerkissä vastikkeen osuus on alle 50 % tilan käyvästä arvosta, jolloin lankeaa velvollisuus maksaa lahjaveroa.

Lahjan määrän ja siitä lankeavan veron selvitykseen tarvitaan jälleen huojennuksien selvitystä. Huojennettu verotusarvo on sama kuin taulukossa 9 eli 92 528,80 euroa. Lahjan osuus tässä kaupassa on 53,95 %, jolloin lahjan kokonaismääräksi tulee 49 919,29 euroa ($0,5395 \times 92\,528,80$ €). Tässäkin tapauksessa lahja jaetaan vielä luovuttajien kesken, jolloin puolikkaat ovat 24 959,65 euroa. Lahjaveroa puolikkaille tulee 2 479,76 euroa eli yhteensä maksuunpantavaa lahjaveroa tulee 4 959,51 euroa.

Kun lahjaveron joudutaan maksamaan, voidaan siihen pyytää ja soveltaa PerVL 56 §:n veron maksuajan pidennystä. Veron maksuun voi saada aikaa enintään viisi vuotta. Lisäksi veron maksuajan pidennykseen vaikuttaa vuotuiserien suuruudet ja kertasuorituksen määrät. Vuotuiserien tulee olla yhtä suuria ja vähintään 850 euroa. Näiden perusteiden pohjalta lahjaveron jaetaan viidelle vuodelle, jolloin esimerkkitalalla vuotuiseräksi tulee 991,90 euroa.

Taulukossa 13 on luovutushinta jaettu käypien arvojen suhteessa kertomalla käyvät arvot luovutuksen vastikkeellisella osalla. Esimerkki on samanlainen edellisen lahjanluontoisen kaupan (vastike yli 50 %) kanssa.

Taulukko 13. Kauppahinnan jakaminen lahjanluonteisessa kaupassa (vastike alle 50 %).

Hyödykelaji	Verottajan käypä arvo	Osuus luovutushinnasta €	Jatkajan vähennyskelpoinen meno	Luopujan veronalainen tulo
Pelto	7 500	3 453,75	-	-
Metsä	63 000	29 011,50	14 505,75	-
Joutomaa	1 000	460,50	-	-
Tuotantorakennus	12 000	5 526	12 000	-
Asuinrak./ tontti	120 000	55 260	-	-
Karja	6 970	3 209,69	6 970	6 970
Koneet ja kalusto	500	230,25	500	500
Maitokiintiö	20 352	9 372,10	20 352	9 790,80
Yhteensä	231 322	106 523,80	54 327,75	17 260,80

Tässäkin esimerkissä maitokiintiö kuuluu kauppaan, jolloin osa kiintiön käyvästä arvosta tuloutetaan luovuttajien veronlaiseksi tuloksi. Laskelma on sama kuin kohdassa lahjanluonteinen kauppa. Esimerkkitalan maitokiintiö on 96 000 litraa. Kiintiöstä 71 000 litraa on hallinnollista kiintiötä ja 25 000 litraa ostettua kiintiötä. Kiintiön käypä arvo 20 352 euroa. Ostetun kiintiön käypä arvo muodostuu seuraavanlaisesti: $0,084 \text{ €} \times 12\,500 \text{ l} + 0,34 \text{ €} \times 12\,500 \text{ l} = 5\,300 \text{ euroa}$. Tästä yksityiskäyttöön osuus edellä laskettu 53,95 %, jolloin sen mukaan yksityiskäyttöön määräksi saadaan 2 859,35 euroa. Luovuttajille tuloutetaan hallinnollisen kiintiön arvosta 15 052 euroa, luovutuksen vastikkeellinen osuus 46,05 % ja yksityiskäyttöön määrää. Näin luovuttajille saadaan tuloutettavaksi 9 790,80 euroa.

5.6 Esimerkkitalan kauppa ja rahoitus

Esimerkkitalan laskelmien mukaan tilakauppa kannattaisi toteuttaa kauppahinnalla 100 000 euroa. Luopujat pidättävät itselleen asumisoikeuden eli syytingin tilan asuinrakennukseen. Tällöin tilan kokonaiskauppahinnaksi muodostuu 166 524 euroa. Vastikkeellinen osuus on yli 50 % omaisuuden käyvästä arvosta jolloin vältetään lahjaveron maksamiselta. Jatkajan pitää kuitenkin esittää pyyntö verotoimistolle lahjaveron maksuunpanematta jättämisestä.

Pyyntö pitää tehdä kolmen kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä. Esimerkkitalalla maksuunpanematon lahjaveron määrä on edellä olevalla kauppahinnalla 2 081,74 euroa.

Jos esimerkkitalalla toteutetaan sukupolvenvaihdos tulevaisuudessa, täyttää tilan jatkaja nuoren viljelijän kriteerit, joiden perusteella avustusta myönnetään. Kotieläintila, jossa eläinten määrä on vähintään 20 eläinyksikköä, voi saada korotettua avustusta joka on määrältään 30 000 euroa. Eläinmäärä arvioidaan viimeksi päättyneen kalenterivuoden aikana tilalla keskimäärin olleiden eläinten perusteella. Esimerkkitalalla on tässä vaiheessa 15 eläintä, jolloin eläinyksikkö vaatimus ei vielä täyty. Nuorella viljelijällä on kuitenkin kolme vuotta aikaa tilanpidon aloittamisesta täyttää vaatimukset. Varsinaisen avustuksen lisäksi kotieläintilalle voidaan myöntää myös lisäavustus, jonka määrä on 25 000 euroa. Tällöin avustuksen kokonaismäärä on 55 000 euroa. Tuki maksetaan tilanpidon aloittamisajankohdan perusteella eli sen jälkeen kun lopullinen kauppakirja on toimitettu TE-keskukselle.

Avustukset maksetaan jatkajan tilille kolmessa erässä. Ensimmäinen erä, joka on 40 prosenttia tuesta, maksetaan tilanpidon aloituksesta katsottuna joko seuraavassa maaliskuussa tai lokakuussa. Seuraavat erät maksetaan tästä eteenpäin vuoden välein. Kotieläintilan lisäavustus maksetaan edellisen jälkeen kolmessa vuodessa yhtä suurina erinä eli vuosina 4, 5 ja 6 tilanpidon aloittamisesta katsottuna.

Korkotukilainaa esimerkkitalalla on mahdollista saada enintään 150 000 euroa tai enintään 80 prosenttia kauppahinnasta. Tällöin koko rahassa maksettava kauppahinta ilman syytinkiä tulee lainoituksen piiriin. Tilan kauppahinnan ollessa 100 000 euroa, voidaan korkotukilainaa saada 80 000 euroa.

6 POHDINTA

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, millainen prosessi on maatilalla toteutettava sukupolvenvaihdos. Tämän selvityksen perusteella opinnäytetyö pyrkii antamaan vastauksia sukupolvenvaihdoksen suunnitteluun, toteutukseen ja eteen tuleviin haasteisiin. Opinnäytetyössä käsiteltiin sukupolvenvaihdokseen valmistautumista sekä luopujien että jatkajan näkökulmista. Lisäksi käytiin läpi luovutustapoja, verotusta ja luopujien ja jatkajan rahoitusmahdollisuuksia. Tarkemmin työssä käsiteltiin verotusta, joka sukupolvenvaihdostilanteissa on keskeinen ja usein hankalaksikin koettu osa-alue.

Sukupolvenvaihdokseen valmistautuminen pitäisi aloittaa jo useita vuosia ennen ajateltua sukupolvenvaihdosta. Juuri aika antaa mahdollisuuden luopujille ja jatkajille suunnitella tapahtumaa kunnolla ja näin voidaan tehdä tilan ja yrittäjäperheen kannalta parhaat mahdolliset ratkaisut. Kuitenkin usein sukupolvenvaihdoksen ongelmana on suunnittelun aloittaminen myöhässä.

Sukupolvenvaihdokseen valmistautuminen lähtee yrittäjäperheen välisistä keskusteluista prosessista. Sukupolvenvaihdoksen onnistuminen lähtee perheen keskuudesta ja vaatii perheenjäseniltä uutteraa keskustelua tapahtumasta, sillä tilasta luopuminen on jossakin vaiheessa väistämättömästi edessä. Perheenjäsenet keskustelevat tällöin kaikkia syvästi koskettavista asioista kuten tulevasta jatkajasta, luopujien ja sisarusten tulevaisuudesta sekä tilan tulevaisuudesta. Nämä asiat ovat usein vaikeasti käsiteltäviä tunnepitoisia asioita, jotka perheen täytyy yrittää selvittää. Sukupolvenvaihdoksen toteuttaminen vaarantuu ja voi estyä kokonaan, jos perheenjäsenten väliset suhteet eivät toimi, luottamus toisiin puuttuu ja asioista ei voida puhua reilusti.

Yrittäjäperheen keskustellessa vaikeista tilan tulevaisuuden näkymistä voi perheenjäsenten välille syntyä solmuja, jotka on hankala avata keskenään keskustellen. Tällöin perheellä on mahdollisuus ulkopuoliseen apuun. Asiantuntija-apua tarvitaan myös muihin prosessin osa-

siin, kuten verotuksen, lakiasioiden, eläkeasioiden ja rahoituksen selvittämiseen. Sukupolvenvaihdosprosessissa ei yrittäjäperheen tarvitse tehdä kaikkea itse, vaan apuna ovat muun muassa maaseutukeskukset, pankit, eläkeviranomaiset ja TE -keskukset. Todellisessa sukupolvenvaihdostilanteessa onkin viisainta antaa sukupolvenvaihdos tehtäväksi alan ammattilaiselle, jolla on jo vankka kokemus vaihdoksien tekemisestä. Asiantuntija osaa ennustaa eteen tulevat vaikeudet ja pystyy näin helpottamaan prosessia ja sen onnistumista.

Sukupolvenvaihdoksen täydelliselle onnistumiselle ei ole olemassa kaavaa, jonka mukaan toimia, vaan kyseessä on aina yrityskohtaiset ratkaisut. Jokainen sukupolvenvaihdosta suunnitteleva maatala pyrkii löytämään omista lähtökohdistaan ne keinot, joilla vaihdos onnistuu. Keinot eivät suinkaan ole aina samat ja tilojen haasteena onkin löytää toimivat keinot. Esimerkiksi toisen tilan onnistuneesti käyttämä luovutusmuoto ei välttämättä sovellu toiselle tilalle. On siis vaikeaa nimetä sukupolvenvaihdoksen onnistumisen tekijöitä. Opinnäytetyössäni on kuitenkin käsitelty asiakokonaisuuksia, joita vaihdosta suunnittelevien yrittäjien tulisi yksilöllisesti miettiä sukupolvenvaihdosta toteutettaessa.

Sukupolvenvaihdosta auttaa pitkäkestoinen suunnittelu ja prosessia varten tehtävä yksilöity suunnitelma, jonka avulla tilastaan luopuvat ja tuleva jatkaja toimivat. On tärkeää, että jatkaja on alusta asti tosissaan sitoutunut ja motivoitunut jatkamaan maatalan toimintaa. Jatkajan ottaessa innostuneesti vastuuta tulevasta tilastaan vielä luopujien jatkaessa, varmistuu tietojen ja taitojen siirtyminen seuraavalle sukupolvelle. Myös luopijat voivat miettiä jo tässä vaiheessa omaa tulevaisuuttaan ja suunnitella tulevia eläkepäiviään.

Sukupolvenvaihdoksen haasteellisimpia asioita on tilan kauppahinnan määrittäminen. Kauppahinnan tulee tyydyttää kaikkia kaupan osapuolia sekä olla veroseuraamuksiltaan kohtuullinen sekä luopujille että jatkajalle. Sukupolvenvaihdoksissa käytäntönä on yleensä ollut, etteivät luopijat vaadi jatkajalta täysimääräistä hintaa maatilastaan. Tällöin kyseessä on lahjanluonteinen kauppa, jonka veroseuraamukset on selvitettävä.

Verosuunnittelu on sukupolvenvaihdoksen hankalimpia toteutettavia asioita. Lisäksi sillä on tärkeä sija vaihdoksen onnistumiselle sekä luopujien että jatkajan kannalta. Kuitenkaan se ei ole este vaihdoksen toteuttamiselle. Vastikkeettomista tai osittain vastikkeettomista luovutuksista syntyy aina verovelvollisuus. Maatilayrittäjillä on kuitenkin mahdollisuus huojuennuksiin tietyin edellytyksin. Sukupolvenvaihdosprosessin osapuolille jääkin mietittäväksi kannattaako vaihdos tehdä alhaisella kauppahinnalla ja maksaa veroa vai nostaa kauppahinta yli 50

-%:n käyvästä arvosta, jolloin veroseuraamusta ei ole? Usein tietämättömyys veroseuraamuksista ja mahdollisista verohuojennuksista voi tuoda yrittäjälle pään vaivaa. Yrittäjän kannattaakin tehdä verosuunnittelu yhdessä verotuksen ammattilaisten kanssa, jolloin välttyään ylisuurilta veroilta ja maksuilta.

Rahoitus on sukupolvenvaihdon tärkeä osa sekä luopujille että jatkajille. Tämäkin osa-alue on hyvä selvittää alan ammattilaisen kanssa, sillä tukien ehtoja on paljon. Tilat, joilla tukien saamisen kriteerit eivät täyty, joutuvat haasteellisen tehtävän eteen miettiessään miten tilakauppa ja investoinnit rahoitetaan? Tukikriteerien täytyessä on sekä luopujien mahdollista saada luopumistukea että jatkajan saada aloitustukea. Tällöin tilanne on helpompi ja luovutus tapahtuu sujuvammin. Rahoituskysymyksiä kannattaa siis miettiä ennen vaihdon suorittamista.

Opinnäytetyössä tutkittiin tarkemmin käyvän arvon määrittystä ja luovutusmuodosta riippuvia veroseuraamuksia esimerkkitalan avulla. Esimerkkitalalla sukupolvenvaihdos on ajankohtainen muutaman vuoden päästä. Tilan jatkaminen ei ole varmaa viljelijöiden jäädessä eläkkeelle mutta sukupolvenvaihdosta halutaan vielä pitää vaihtoehtona. Esimerkkitalan sukupolvenvaihdon ollessa ajankohtainen, ajatellaan vaihdon tapahtuvan luovuttajien elinaikana. Esimerkkilaskelmat on pyritty tekemään mahdollisimman yksinkertaisiksi, jotta sukupolvenvaihdon kokonaisuus olisi lukijalle helpompi käsittää.

Esimerkkitalan laskelmista käy ilmi kuinka maatilalla kiinteälle ja irtaimelle omaisuudelle määritellään käyvät sekä verotusarvot. Lisäksi esimerkkien avulla käytiin läpi jatkajan vähennyskelpoisen menon ja luopujan veronalaisen tulon muodostumista. Esimerkeissä käytiin läpi erilaisia luovutusmuotoja, joiden avulla saatiin suuntaa siitä, miten esimerkkitalan kannattaisi luovutus hoitaa. Esimerkkien tulosten perusteella esimerkkitalan kauppa kannattaisi hoitaa osittain vastikkeellisella kaupalla, jolloin veroseuraamuksilta välttyttäisiin. Kauppahinta olisi tilalla tällöin 166 524 euroa syytinkeineen, joka olisi rahoituksen järjestyessä jatkajalle passeli hinta.

Uskon työstäni olevan hyötyä kaikille maaseudulla sukupolvenvaihdosta suunnitteleville yrittäjille. Varsinkin maitotilalliset voivat teorian ja esimerkkien avulla saada tietoa siitä mitä sukupolvenvaihdostilanteen suunnittelussa pitää ottaa huomioon ja mihin pitää varautua. Esimerkkitalan laskelmat ovat yksinkertaisia muokata tilakohtaisiksi, jolloin halukkaat saavat omakohtaista tietoa muun muassa oman verotuksen määräytymisestä.

Opinnäytetyön tekeminen on ollut mielestäni erittäin opettavainen ja mielenkiintoinen prosessi. Aihe on myös ollut mielenkiintoinen ja motivaatio työn suorittamiseen on ollut korkealla. Mielestäni olen löytänyt aiheesta hyvin kirjallisuutta ja materiaalia. Kuitenkin itse maatilalla tapahtuvasta sukupolvenvaihdoksesta kertovaa kirjallisuutta oli niukanlaisesti saatavilla. Esimerkkilaskelmani on tehty saatavilla olleiden oppaiden, kuten Osuuspankin sukupolvenvaihdosoppaan perusteella. Mielestäni sukupolvenvaihdosprosessin tutkiminen oli ajankohtaista ja tärkeää sillä esimerkkitalalla asiaa tullaan miettimään lähivuosien aikana. Aiheena sukupolvenvaihdos on laaja ja siihen liittyy hyvin paljon asioita, jotka tästä työstä on jätetty pois. Aihetta voisi tulevaisuudessa käsitellä myös näkökulmasta, jossa tilan luovuttaminen tapahtuu perinnönjakona luovuttajien elinajan jälkeen.

LÄHTEET

- Aarnio, A., Saarenpää, A., Santala, P. 1983. Maatilan sukupolvenvaihdos. Jyväskylä: Gummerus Oy.
- Andersson, E., Linnakangas, E. 2002. Tuloverotus ja varallisuusverotus. Helsinki: Talentum
- Heinonen, J. 2005. Yrityksen sukupolven ja omistajan vaihdos, käsikirja luopujalle ja jatkajalle. Helsinki: Tietosanoma
- Helokoski, E. & Lindholm, T. Perintöverokirja. Helsinki: Verotieto Oy
- Immonen, R. & Lindgren, J. 2006. Onnistunut sukupolvenvaihdos. Helsinki: Talentum
- Kivelä, H. & Nordell, R. 2001. Yrittäjän oikeutta. Helsinki: WSOY
- Koiranen, M. 2000. Juuret ja siivet - perheyriksen sukupolvenvaihdos. Helsinki: Edita
- Lakari, T. 2004. Yritystoiminnan lopettaminen ja sukupolvenvaihdos. Helsinki: Verotieto Oy
- Lampela, M. 2003. Maatilan sukupolvenvaihdoksen verotus. Kajaanin ammattikorkeakoulu. AMK-opinnäytetyö
- Manninen, P. 2001. Yritys vaihtaa omistajaa - sukupolvenvaihdos ja yrityskauppa käytännössä. Porvoo: WSOY
- Ossa, J. 2002. Maa- ja metsätalous verotus. Helsinki: Kauppakaari Oyj
- Puronen, P. 2005. Perintö- ja lahjaverotus. Helsinki: Talentum.
- Perintö- ja lahjaverotuksen arvostamisohjeet 2006. Oulun ja Kainuun verovirasto.
- Sukupolvenvaihdosopas 2003. Osuuspankki
- Sukupolvenvaihdoksen opas 2005 / 2006. Osuuspankki
- Kiviranta Esko. 2006. Maatilaverotus. Saatavilla:
<http://www.wsoypro.fi/wsoypro.asp?prevpos=mv111%2E0&page=selain&ts=yo&pos=mv111.29083#gethere> (Luettu 27.9.2006)
- Tiikkainen Osmo. 2004. Spv -kirjoitus. Saatavilla:
<http://www.tukinetti.net/tied04/Spv-kirjoitus.Maatuhanke.doc> (Luettu 14.7.2006)

- Tiikkainen Osmo. 2006. Sukupolvenvaihdos ja verotus. Saatavilla:
<http://www.tukinetti.net/tied04/SUKUPOLVENVAIHDOS%20JA%20VEROTUS2.doc> (Luettu 8.9.2006)
- Åberg Jaana. 2006. Luopumistuki 2007. Saatavilla:
<http://www.mela.fi/Tiedotteet/Luopumistuki2007.htm> (Luettu 10.9.2006)
- Maa- ja metsätalousministeriö. 2006. Maaseudun kehittäminen. Saatavilla:
http://www.lande2000.fi/maaseudun_kehittaminen/9.html (Luettu 13.7.2006)
- Suomen asuntosivut Ky. 2006. Tietoa kiinteistön kaupasta. Saatavilla:
<http://www.suomenasuntosivut.net/kiintkaup.html> Luettu 29.9.2006)

LIITE 1

Tuotanto	Eläinten lukumäärä	Kokoyksikkö
Lypsylehmä	20	1
Emolehmä	40	0,5
Nautaeläin 6-24 kk	50	0,4
Sonni ja hieho yli 24 kk	30	0,667
Vasikka (alle 6kk) *)	200	0,1
Emakko ja karju	60	0,333
Lihaseika	300	0,067
Kuttu	40	0,5
Uuhi	100	0,2
Hevoset:		
- siitostamma ja ponitamma	20	1
- 1-4 -vuotias suomenhevonen	20	1
- 1-3 -vuotias muu hevonen ja poni	30	0,667
Muniva kana **), kana-, fasaani- ja sorsaemo sekä kananuorikko	4500	0,0044
Kalkkuna sekä ankka-, broileri-, hanhi- ja kalkkunaemo	2000	0,01
Broileri	15000	0,0013
Kasvihuonekoristekasvit	1400 m2	70 m2 ***)
Kasvihuonevihannekset	1400 m2	70 m2 ***)

*) Vain välikasvatusta varten hankitut vasikat

**) Kananmunien vaihtoehtoistuotannossa kokoraja on puolet pienempi

***) Vähimmäispinta-alassa ovat kasvihuoneet, jotka on rakennettu kiinteälle alustalle ja katteena on lasi, kerroslevy tai kaksinkertainen muovi. Lämmitysjärjestelmän ja tulee olla kiinteä ja kasvihuoneessa tulee olla lämmitys- ja tuuletusautomaatiikka.

LIITE 2

Tuottoarvon laskentakaavio

Liikevaihto (eri tuotteiden myynnit, alv 0 %)

- tuotantotarvikkeiden ostot (rehut, lannoitteet ym.)
- muut maatilán kiinteät menot (energia, vakuutukset ym.)

Käyttökate

- + tuet
- korot
- verot

Rahoitustulos

- poistot

Nettotulos

- Kaavion rahoitustulos kuvaa parhaiten sitä rahaa, mikä jää yrittäjän käyttöön investointeihin, lainojen lyhennyksiin ja korvaukseen omasta työstä.

- Tuottoarvoa laskettaessa maatila kannattaa jakaa tulosityksiköiksi (kotieläimet, pelto, metsä ja muu elinkeinotoiminta) ja suunnitella erityisesti niiden tuottojen kehitys.

- Käyttökate on kaaviossa laskettu ilman tukia. Luku ilmaisee tilan kannattavuuden, jos tukia ei olisi. Koska niiden merkitys on suuri, rahoitustulos on oikea tuottoarvon mittari.

- Tilan tuottoarvo saadaan, kun lasketaan eri vuosien rahoitustuloksen keskiarvo ja kerrotaan se esimerkiksi 3-5:llä. Tämä luku antaa maatilán liiketoiminnan pyörittämisestä aiheutuvan arvon. Mitä suurempaa kerrointa käytetään, sitä pidempi maksuaika lainoille tarvitaan. (Malmivaara 2006)